

**L'IDÉE DE MOBILISATION ANTICIPÉE
ET LA
COMPÉTENCE DES OFFICIERS MINISTÉRIELS
DANS LES VENTES PUBLIQUES**

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

Présentée et soutenue le 16 Mai 1938, à 14 heures

PAR

PESCHETEAU Paul

MEMBRES DU JURY :

Président : M. SOLUS, Professeur.

Suffragants { M. CASSIN, Professeur.
M. ESMEIN, Professeur.

LES PRESSES MODERNES

Palais-Royal

PARIS

—
1938



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41553030_0019

**L'IDÉE DE MOBILISATION
ANTICIPÉE ET LA COMPÉTENCE
DES OFFICIERS MINISTÉRIELS
DANS LES VENTES PUBLIQUES**

L'IDÉE DE MOBILISATION ANTICIPÉE ET LA COMPÉTENCE DES OFFICIERS MINISTÉRIELS DANS LES VENTES PUBLIQUES

THESE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

Présentée et soutenue le 46 Mai 1938, à 14 heures

PAR

PESCHETEAU Paul

MEMBRES DU JURY :

Président : M. SOLUS, Professeur.

Suffragants } M. CASSIN, Professeur.
 } M. ESMEIN, Professeur.

LES PRESSES MODERNES
Palais-Royal
PARIS

1938

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs



Les rédacteurs du Code civil en écrivant dans l'article 516 : « Tous les biens sont meubles ou immeubles », ont fait de la distinction des biens en meubles et immeubles une *summa divisio*.

Mais ce que le Code n'envisage pas et que montre une analyse plus exacte, c'est que certains biens peuvent présenter un caractère mixte : garder la qualité d'immeubles à certains points de vue et être traités comme meubles à d'autres égards.

Notre ancien droit coutumier, tout au moins dans certaines coutumes, connaissait une catégorie intermédiaire de biens : les *catteux*.

On distinguait, d'un côté, les *catteux* verts parmi les objets doués de vie, de vie végétale ou animale, comme les arbres non productifs de fruits, les bois non mis en coupe réglée, les récoltes sur pied, les graines en terre, les poissons en étang à l'époque de la pêche, les fruits pendants par racine à l'approche de la maturité ; d'un autre côté on distinguait les *catteux* secs parmi les choses inertes comme les bâtiments superficiels de faible importance.

Il est assez difficile de rattacher à une seule et même idée le groupement de certains biens dans la catégorie des *catteux*, d'autant plus que la liste en variait sui-

vant les coutumes. Mais le trait commun en était le régime juridique spécial auquel ils étaient soumis. Les catteux étaient des immeubles ; mais lorsqu'ils étaient compris dans le transfert de propriété du fonds sur lequel ils étaient établis, ils étaient considérés comme des meubles à certains égards ; dans le règlement des successions ab intestat, ils allaient à l'héritier des meubles ; dans le fonctionnement du régime matrimonial ils tombaient en communauté.

Il y avait donc là une fiction, qui faisait traiter à certains égards des immeubles comme des meubles.

Le droit intermédiaire devait abolir la catégorie des catteux.

Les auteurs du Code civil en répudièrent aussi la fiction : notamment dans son article 520. Les travaux préparatoires montrent en effet que les rédacteurs de cet article ont envisagé la même situation, que celle prévue par l'article 92 de la coutume de Paris, qui est l'hypothèse d'une succession, cas dans lequel, nous le savons, pouvait jouer la fiction des catteux.

S'il faut renoncer à trouver dans notre droit moderne une catégorie intermédiaire de biens, il n'en est pas moins vrai, que dans certains cas des biens peuvent présenter ce caractère mixte, qu'avaient les catteux. Il en est ainsi, lorsque des immeubles sont destinés à une mobilisation future, lorsque dans une opération juridique ayant pour objet ces immeubles on envisage leur mobilisation prochaine, lorsqu'en somme il y a mobilisation juridique précédant la mobilisation matérielle.

Cette situation diffère de l'hypothèse des catteux : en effet, ces immeubles sont envisagés indépendamment du fonds sur lequel ils sont établis, ils sont envisagés à titre

principal, et puis il n'y a pas là de fiction : ces biens seront un jour des meubles ; la volonté des parties, qui envisagent la transformation prochaine n'est pas contraire à la réalité, et l'expression de meubles par anticipation, aujourd'hui unanimement adoptée est tout à fait exacte. La question se pose alors de savoir dans quelle mesure ces biens perdent leur caractère immobilier.

Notre ancien Droit envisageant cette hypothèse des meubles par anticipation, en tirait des conséquences quant à la qualité mobilière des actes juridiques : ventes ou saisies dont ces biens étaient l'objet.

Le Code civil semble ignorer cette question des meubles par anticipation. Mais à vrai dire, alors que la théorie des catteux était une fiction, l'hypothèse des meubles par anticipation est conforme à la réalité — et par suite les problèmes juridiques, qu'elle soulève doivent être résolus par le jeu des principes de notre droit.

Cependant les auteurs au siècle dernier ne jouèrent pas en cette matière le rôle, qu'on aurait pu supposer, et la jurisprudence n'a pas innové là où la doctrine ne l'avait point précédée.

C'est à M. Chauveau, qui fut professeur à la Faculté de Droit de Rennes, que revient le grand mérite d'avoir fait en 1893 dans un article de la Revue de Critique et de législation la première étude d'ensemble de la question, mais son influence ne fut pas très grande aussi bien sur la doctrine, que sur la jurisprudence.

Voici quelques années M. Fréjaville, aujourd'hui professeur à la Faculté de Droit de Caen, dans sa thèse de doctorat reprenait la question des meubles par anticipation, et en même temps qu'il faisait une large synthèse des éléments historiques et doctrinaux du problème, ne

négligeait pas de montrer toutes les hypothèses pratiques où la notion de meuble par anticipation trouvait son application.

Notre but n'est point ici de tenter une œuvre aussi vaste : nous ne pourrions que refaire moins bien, ce qui a déjà été fait.

Nous voudrions porter toute notre attention sur un des aspects pratiques, sur l'un de ces contrats très fréquents dans lequel la mobilisation par anticipation des immeubles est le plus fréquemment envisagée : la vente. Les lois, qui ont organisé la répartition des compétences entre les différents officiers ministériels vendeurs, n'ont point envisagé les conséquences de la mobilisation anticipée. De nombreux conflits se sont élevés entre les compagnies d'Officiers ministériels, opposant surtout notaires et commissaires-priseurs.

Parfois le législateur est intervenu et a apporté une solution précise.

La jurisprudence par contre est assez confuse — et n'a pas sur ce point envisagé les conséquences, que l'on doit tirer de l'idée de mobilisation anticipée.

Elle complique souvent ces situations, où il ne s'agit cependant, que de savoir, si l'on est en présence d'une vente mobilière, ou d'une vente immobilière.

Sur ce problème nous voudrions apporter quelques précisions et jeter un peu de clarté.

Dans une introduction, nous montrerons comment se présente la mobilisation anticipée dans le contrat de vente.

Dans une première partie nous étudierons la compétence des officiers publics vendeurs de meubles

dans les ventes de meubles par anticipation prévues par la loi.

Dans une deuxième partie nous verrons quel est l'effet de la mobilisation anticipée sur la compétence des officiers publics vendeurs de meubles.

Enfin dans une troisième partie nous envisagerons le problème plus particulier de la compétence dans la vente d'immeubles par destination en vue de leur mobilisation.

INTRODUCTION

L'article 1134, 1^{er} alinéa du Code civil expose le principe de la liberté contractuelle. Sans doute dans des cas qui deviennent de plus en plus nombreux, le législateur pour des raisons d'intérêt général, d'ordre public, ou dans l'intérêt des bonnes mœurs a édicté des règles impératives, que les parties ne peuvent pas écarter ; mais le principe demeure.

Et il est tout à fait loisible aux parties d'envisager dans un contrat des immeubles corporels, comme devant perdre à un moment donné l'adhérence, qui les unit au sol, ou la destination qui les attache au fonds.

La jurisprudence reconnaît la légitimité de ces hypothèses et a même dans certains cas attaché à la volonté des parties une importance extrême, comme dans cet arrêt de Cassation du 25 janvier 1886 (1) dont nous aurons d'ailleurs à parler, et où il est dit : « attendu que le caractère mobilier ou immobilier des biens, qui font l'objet d'un contrat se détermine avant tout par le point de vue auquel les ont considérés les parties contractantes et la destination attribuée ».

Cette mobilisation anticipée peut être envisagée dans des contrats très différents, comme nous allons le voir dans les deux paragraphes suivants.

(1) DP. 86-5-39.

§ 1. — LA NOTION DE MOBILISATION PAR ANTICIPATION
DANS LE CONTRAT DE VENTE

Sans doute on peut envisager une disposition à titre gratuit dans laquelle on donnerait par exemple non pas une forêt, un bois, mais des arbres à couper dans cette forêt, dans ce bois. On peut aussi imaginer l'hypothèse de l'apport du matériel immobilier d'une usine : comme meubles dans l'actif social d'une nouvelle société.

Le contrat de mariage peut aussi avoir pour objet des meubles par anticipation.

Mais c'est surtout dans le contrat de vente où la mobilisation anticipée est le plus fréquemment envisagée.

Qu'il s'agisse des éléments du sol : comme dans la vente du droit d'exploiter une usine, une carrière ; les minerais, la tourbe, la pierre, le sable peuvent avant leur extraction former directement et par eux-mêmes l'objet d'une vente, dans laquelle cette extraction est envisagée.

Qu'il s'agisse encore des bâtiments ou constructions quelles qu'elles soient, dont on envisage dans un contrat de vente la démolition et l'état prochain de simples matériaux.

Qu'il s'agisse enfin de récoltes sur pieds pendantes par les racines ; les fruits non encore détachés sont mobilisés d'une manière anticipée, quand on les a vendus pour être séparés du sol. La vente d'une récolte à faire a pour objet non pas l'immeuble, la récolte adhérente ; mais le produit de la terre envisagé d'avance comme déjà recueilli. Enfin l'idée de mobilisation anticipée peut aussi apparaître dans la vente d'immeuble par destination, soit que la séparation matérielle de l'objet attaché à perpétuelle demeure soit envisagée, soit que l'on sup-

pose la fin de l'affectation au service du fonds. Dans ces hypothèses il ne faut pas oublier que l'on se trouve en présence d'immeubles, qui n'ont cette qualité, que par une fiction juridique, et le fait d'envisager le retour à la qualité naturelle de ces biens n'est peut-être pas sans influence sur la cessation de l'immobilisation. C'est un point sur lequel nous insisterons.

Ainsi se présente donc la mobilisation anticipée dans le contrat de vente. Nous en avons donné des exemples. Cependant des ventes de meubles par anticipation ont pu être confondues avec un autre contrat. C'est ce que nous examinerons dans le paragraphe suivant.

§ 2. — DIFFICULTÉS D'APPLICATION DE LA NOTION DE MOBILISATION PAR ANTICIPATION DANS CERTAINS CONTRATS

Nous allons examiner successivement les hypothèses très pratiques que constituent les cessions de droit d'extraction et les adjudications d'herbes encore attachées au sol.

1) *L'idée de mobilisation anticipée dans la cession du droit d'extraction.*

Lorsqu'on essaye d'analyser juridiquement la nature du droit d'extraction, on se trouve en face de plusieurs solutions, qui tour à tour ont été proposées par la doctrine et la jurisprudence.

Pour les uns la cession du droit d'extraction s'analyserait en une opération de louage. C'est le système, qui historiquement fut défendu le premier.

On fait remarquer que la perception des produits des mines et des carrières est le seul mode de jouissance possible de ces biens, et on en conclut que la cession de cette

jouissance ne peut être qu'un bail. Prévoyant une objection on ajoute que s'il y a altération, celle-ci n'est que très lente et qu'au surplus les maisons, objets du contrat de bail par excellence, s'usent aussi progressivement.

Enfin on tire argument des articles 598 et 1403 du Code civil qui envisagent l'usufruit d'une mine, d'une carrière. Le locataire comme l'usufruitier est tenu de conserver et de jouir en bon père de famille. Or, les articles cités considèrent que l'usufruitier d'une mine d'une carrière, qui à la fin de l'usufruit rend ce qui reste de la mine ou de la carrière, de manière que l'exploitation continue, satisfait à l'obligation de conserver. Si donc la cession n'est pas faite jusqu'à complet épuisement, le cessionnaire sera donc en mesure de satisfaire à l'obligation de conserver, qui incombe à tout locataire. La cession du droit d'extraction est donc bien une opération de louage (2).

Pour d'autres auteurs et c'est la solution, que la jurisprudence a adoptée, la cession du droit d'extraction est une vente de meubles par anticipation. Et on critique le système précédent.

S'il y a altération lente, il n'y en a pas moins destruction tout de même. Et si le Code parle d'usufruit d'une mine il faut bien remarquer, qu'il s'agit d'une mine ou d'une carrière dont l'extraction est déjà commencée lorsque débute l'usufruit. Mais ce qui doit faire conclure à la vente de meubles par anticipation, c'est que ces matériaux, dont l'extraction est prévue, sont des produits en ce sens, qu'on ne peut se les approprier sans épuiser le fonds. Ce sont à ces arguments que se

(2) Cass. Requ., 13 Déc. 87. DP. 88-1-429. Championnière et Rigaud Enregistrement. T. VI, p. 365

sont rendues la doctrine et la jurisprudence la plus récente (3).

D'autres solutions ont encore été proposées. On a dit la cession du droit d'extraction est un contrat sui generis participant à la fois de la vente et du louage : les règles de l'un ou l'autre contrat s'appliquant suivant les circonstances ; au point de vue fiscal il y aurait bail, par contre du point de vue de la loi du 21 avril 1810, qui interdit, sauf autorisation la vente morcellée de mines ou carrières, la cession du droit d'extraction s'analyserait en une vente. Un tel système est compliqué et en fait ne résoud pas les difficultés.

M. Ripert dans une note au Dalloz (4) constatant que pratiquement la cession du droit d'extraction s'accompagne d'un bail, considère bien celle-ci comme une vente mais comme une vente accessoire du contrat de bail, lequel communiquerait à l'ensemble de la convention sa qualification juridique. Nous ne pouvons approuver une telle solution car l'avantage le plus important, que procure le contrat, réside dans l'extraction en vertu de la vente et non dans l'occupation en vertu du louage.

Enfin dans un article de la Revue critique de Droit Civil de 1935, un auteur M. Durand écrivait : « Pour une convention de nature aussi indécise, située aux confins de la vente et du bail, où la tradition historique est favorable au bail et pour laquelle la doctrine a pu défendre les deux analyses avec une force égale, pourquoi ne pas

(3) Cass. Req., 15 Fév. 93. DP. 93-1-292. Cass. 14 Juin 95. D. P. 95-1-503. Lyon, 8 Mars 28. DP. 29-2-90.

— Note de M. SOLUS *Sous Montpellier*. S. 23-2-1.

— COLIN et CAPITANT. T. II, p. 517. Op. cité.

— AUBRY et RAU. T. V, p. 363. BAUDRY LACANTINERIE-WAHG *Du Louage*. p. 779.

(4) DP. 23-2-97. Op. cité.

s'attacher davantage à rechercher la volonté des contractants. Leur serait-il donc interdit de déclarer se soumettre expressément à la réglementation du bail et d'exclure la qualification de vente ».

A notre avis une telle solution n'en est pas une : la recherche de l'intention des parties n'exclue pas le pouvoir de contrôle de la jurisprudence sur la qualification du contrat par les parties, le problème n'est donc pas ainsi résolu.

Il faut, croyons-nous, s'en tenir au système défendu par la plus grande partie de la Doctrine et de la jurisprudence et qui voit dans la cession du droit d'extraction une vente de meubles par anticipation.

Il ne faut pas attacher plus d'importance, que leurs auteurs eux-mêmes n'ont voulu leur en donner, à quelques arrêts récents, qui ont considéré la cession du droit d'extraction comme un bail. Arrêt du 26 juillet 32 (5) relatif à l'application de la loi du 30 juin 1926 sur le renouvellement des baux commerciaux. Arrêt Cass. Civ. 24 novembre 1931 (6) relatif à l'application de la loi du 9 juin 1927 sur la demande en révision du prix de cession.

Ces arrêts n'ont qu'une portée limitée, ce n'est que du point de vue très spécial de ces lois que la qualification de bail a été adoptée, et la solution de la jurisprudence demeure celle qu'a clairement exposée l'arrêt de la Cour de Lyon du 8 mars 1928 :

« ...attendu au contraire, qu'il ne saurait en être de même de la convention par laquelle le propriétaire d'une parcelle de terre cède à un tiers le droit d'extraire des

(5) DH : 32, p. 522.

(6) DH : 31, p. 35.

pierres d'une carrière, puisque cette extraction de matières, qui ne peuvent se reproduire, en diminue la masse et peut même l'anéantir complètement avant l'expiration du délai fixé par la concession, de sorte que le preneur ne pourrait plus restituer au bailleur la chose, ou la jouissance de la chose, dans l'état où il l'a reçue.

... en conséquence il n'y a pas bail, bien que les parties l'aient ainsi qualifié, mais contrat de vente. »

La cession du droit d'extraction s'analyse donc en une vente de meubles par anticipation, mais cette vente est-elle mobilière ou immobilière. C'est un problème que nous résoudrons lorsque nous examinerons l'effet de la mobilisation anticipée sur la compétence des officiers ministériels.

2) *L'idée de mobilisation anticipée dans les adjudications d'herbes.*

Les adjudications d'herbes encore attachées au sol sont extrêmement fréquentes dans certaines régions, où elles constituent le mode d'exploitation normal de beaucoup de prairies. Ces adjudications d'herbes excrues à détacher sont-elles des ventes, ou des contrats de louage.

Les auteurs ont recherché le critérium qui permettrait en cette matière de distinguer la vente du louage. Pour Aubry et Rau (7) il faut analyser les clauses de la convention : il y aura presque toujours bail et non vente mobilière lorsque l'attributaire des produits est mis en possession de la chose, en perçoit tous les fruits et prend à sa charge les frais de culture et d'exploitation, alors surtout que le prix consiste en paiements périodiques égaux. Si au contraire l'attribution ne porte que sur cer-

(7) AUBRY et RAU. T. V, p. 363. note 3. Op. cité.

tains produits déterminés, le contrat sera une vente et cela surtout lorsque le propriétaire conserve la possession de la chose et demeure chargé des frais d'exploitation. M. Guillouard (8) dans son traité du louage exprime la même idée. Le droit de jouir de tous les produits du sol est-il transféré au cessionnaire : il y a bail. Si au contraire le cessionnaire n'a acquis que le droit de percevoir chaque année une certaine catégorie de produits et que le propriétaire ait conservé le droit de jouir de tous les autres produits du sol, le contrat n'est qu'une vente de fruits.

La jurisprudence a fait une constante application de cette idée. La Cour de Cassation dans un arrêt déjà ancien du 5 mai 1875 adoptait ce criterium dans une affaire, où il s'agissait de la récolte de l'alfa.

L'arrêt des Chambres réunies du 17 mars 1904 (9) doit retenir davantage l'attention. Il fut l'occasion pour le Procureur général Baudouin de résumer les principes, dont il faut s'inspirer en de semblables hypothèses. De cette très large et très brillante étude nous citerons cette conclusion :

« Entre la vente et le louage, il y a cette différence essentielle que dans le premier cas l'acquisition des fruits dérive du contrat lui-même, dont elle forme la matière, tandis qu'en cas de louage, elle dérive de la jouissance de l'immeuble, qui seule constitue la matière du contrat.

Dès lors pour distinguer le louage de la vente il faut rechercher, si la possession des fruits résulte du contrat lui-même, abstraction faite de toute jouissance de la

(8) GUILLOUARD : *Du Louage*. T. I, p. 3.

(9) DP. 1905-1-140.

chose ou du sol, qui les produit, ou si elle résulte de la jouissance de cette chose ou du sol. Dans le premier cas, il y a vente, dans le second : louage ».

La jurisprudence plus récente s'est prononcée dans le même sens, dans des affaires, où les notaires invoquaient leur droit exclusif en considérant qu'il y avait bail, et où par contre, les huissiers et les commissaires-priseurs disaient qu'il y avait vente. Ce fut le cas pour deux décisions relativement récentes des tribunaux de Bayeux et de Valogne. Le jugement du tribunal de Bayeux (10), appliquant les principes que nous avons exposés a considéré qu'il y avait transmission de récoltes et par suite vente ; les notaires ont perdu leur procès.

Dans le jugement du tribunal de Valogne (11), les juges ont reconnu que les circonstances de la cause présentaient les caractères, qui distinguent le louage. Ils ont noté que dans les clauses de la convention, dans les détails de l'affiche, il était fait allusion au bon état des clôtures et à la commodité d'un abreuvoir. Ils ont pensé aussi que l'époque éloignée de la maturité et la faculté soit de faucher, soit de « déponiller » avec le droit au regain étaient autant d'éléments qui rapprochent les droits du cessionnaire de ceux d'un fermier.

Il semble cependant que dans cette hypothèse la jouissance du sol ne soit que la conséquence indirecte du contrat, dont l'objet reste la récolte. L'usage d'un abreuvoir, la protection meilleure d'une clôture neuve ne constituent que des avantages indirects et accessoires. L'objet de la convention c'est la récolte et c'est elle qui pro-

(10) BAYEUX. 31 Mai 1923. DP. 23-4-85.

(11) VALOGNES. 12 Juin 1923. G-P. 23-2-540.

Voir aussi : article M. J. GAULTIER. *J. des Com-Priscurs*, 1924, p. 48.

duit les conséquences secondaires dont le tribunal a fait le but principal.

Ces quelques critiques ne visent pas les principes adoptés par la jurisprudence, mais leur application, que nous trouvons mauvaise dans cette espèce. La jurisprudence reste fidèle aux idées développées par le Procureur général Baudouin et qui permettent de dire, si une adjudication d'herbes encore attachées au sol présente les caractères de la vente ou ceux du contrat de louage.

Dans cette introduction nous avons montré comment la mobilisation anticipée peut apparaître dans la vente et résolu quelques difficultés dans lesquelles les contrats de vente et de louage ont pu être confondus.

Nous pouvons donc étudier maintenant l'effet de la mobilisation anticipée sur la compétence des officiers publics vendeurs. Nous envisagerons d'abord les hypothèses, où le législateur est intervenu directement puis celles, où nous ne nous trouvons qu'en présence des constructions de la jurisprudence.

PREMIÈRE PARTIE

LA COMPÉTENCE DES OFFICIERS PUBLICS
DANS LES VENTES DE MEUBLES
PAR ANTICIPATION PRÉVUES PAR LA LOI

**LA COMPÉTENCE DES OFFICIERS PUBLICS
DANS LES VENTES DE MEUBLES
PAR ANTICIPATION PRÉVUES PAR LA LOI**

Le législateur n'a pas envisagé le problème de la mobilisation anticipée dans son ensemble ; mais il n'en a pas moins réglementé deux ventes, qui sont des ventes de meubles par anticipations.

C'est d'abord dans le Code de Procédure civile : la vente sur saisie-brandon.

C'est aussi la loi du 5 juin 1851 sur les ventes de fruits et récoltes.

Tels seront les objets des deux chapitres de cette première Partie.

CHAPITRE PREMIER

LA VENTE SUR SAISIE-BRANDON

La saisie-brandon est la saisie des fruits pendants par racines dans les six semaines qui précèdent l'époque ordinaire de la maturité des fruits.

L'article 520 du Code civil inclinerait à nous faire penser, que la saisie-brandon est une saisie immobilière. Il n'en est rien et les rédacteurs du Code de Procédure Civile l'ont réglementée après les saisies-exécutions, et avant la saisie immobilière. Après quelques règles spéciales énoncées dans les articles 626 et s. du C. de P. C., nous trouvons l'article 634 qui est ainsi rédigé : « seront au surplus observées les formalités prescrites au titre des saisies-exécutions ».

Nous n'avons pas à faire une étude de la saisie-brandon, mais à envisager la vente, qui lui fait suite et plus spécialement les officiers publics, qui sont qualifiés pour y procéder.

A ce titre, l'article 634 nous intéresse, car il renvoie aux règles applicables en cas de vente sur saisie.

Or, les seuls officiers publics, qui aient le droit de procéder aux ventes aux enchères de meubles et objets

mobiliers saisie sont d'abord les Commissaires-Priseurs, qui au chef-lieu de leur établissement en ont le privilège exclusif, puis en concurrence avec les Commissaires-Priseurs en dehors du chef-lieu : les huissiers, notaires et greffiers de justice de paix. Ces règles s'appliquent donc en matière de saisie-brandon. Deux sortes de difficultés sont apparues dans cette application.

On s'est demandé si la loi du 5 juin 1851 sur les ventes publiques de fruits et récoltes pendants par racines et coupes de bois taillis n'avait pas eu pour effet de modifier les règles du Code de Procédure. L'intérêt est que cette loi établit une concurrence entre les officiers publics vendeurs même au lieu de résidence des Commissaires-Priseurs.

Mais il ressort aussi bien du texte de la loi, que des discussions, qui en ont accompagné le vote, que la loi du 5 juin 1851 ne s'applique qu'aux ventes volontaires. Sans préjuger de ce qu'il faut entendre par vente volontaire, ce qui sera étudié en même temps que la loi, on peut affirmer que la vente sur saisie-brandon n'est point du domaine d'application de la loi du 5 juin 1851.

Les auteurs MM. Garsonnet et Cezar-Bru, M. Glasson et la jurisprudence s'accordent sur ce point (1).

Les autres difficultés, que nous examinerons, sont plutôt relatives à la saisie, qu'à la vente, qui lui fait suite. Car pour savoir quels peuvent être les objets des ventes sur saisie-brandon, il faut savoir ce qui peut être saisi-brandonné. Ces questions intéressent les officiers vendeurs compétents, c'est pourquoi nous les examine-

(1) GARSONNET et CEZAR-BRU : *Procédure*, T. IV, p. 311. GLASSON, Tissier Morel, 3^{me} édition. T. IV, Op. cité. Bar-le-Duc, 10 Mars 67. DP. 68-2-24. Note de M. CHAVEGRIN dans S. 85-1-441.

rons. La saisie-brandon est la saisie des fruits pendants par racine, dans les quarante jours qui précèdent leur maturité. Mais de quels fruits s'agit-il ?

M. Chauveau (2) énumère les blés, foin, légumes, raisins, les productions des arbres ; mais il est d'avis, qu'on ne doit pas comprendre parmi les fruits : les bois et les arbres de haute futaie. On admet que les pépinières dans les six semaines qui précèdent l'époque habituelle de leur maturité peuvent faire l'objet d'une saisie-brandon. C'est la solution d'un arrêt de la Cour de Rouen du 1^{er} mars 1839. S.39.2.421. Il en est de même des poissons des étangs, dont la pêche a lieu à intervalles réguliers. Pour que la saisie-brandon soit régulière, elle doit avoir lieu dans les six semaines qui précèdent l'époque de la pêche déterminée par l'usage des lieux.

Par contre la saisie-brandon des coupes de taillis et de hautes futaies aménagées en coupes réglées a soulevé de graves controverses.

Pour M. Chauveau permettre une telle saisie-brandon, c'est donner au créancier la possibilité de porter atteinte au patrimoine immobilier de son débiteur.

L'article 626, qui envisage la mobilisation anticipée dans la saisie-brandon, est un texte exceptionnel. Dans l'hypothèse que nous examinons, la mobilisation n'est pas selon la nature ; elle est le fait de l'homme. Il faut donc entendre restrictivement l'article 626. Au surplus, une difficulté subsisterait celle de déterminer la période de six semaines pendant laquelle pourrait avoir lieu la saisie-brandon. On peut critiquer l'opinion de M. Chauveau. Sans doute permettre la saisie-brandon des coupes de bois, c'est permettre la mobilisation du fait du créan-

(2) CARRÉ et CHAUVÉAU : *Lois de Procédure, Saisie Brandon*. T. IX.

cier ; mais les actes de mobilisation anticipée ne présentent pas toujours la même gravité. C'est une idée longuement développée par M. Fréjaville dans sa thèse. La mobilisation anticipée, qui présente le caractère d'un acte d'administration, n'a rien d'abusive, même lorsqu'elle est le fait d'un créancier. Or, la mobilisation présente ce caractère, lorsqu'elle est dans la nature des choses, ou lorsqu'elle résulte de l'aménagement des biens du fait de l'homme. Quelques arrêts de la jurisprudence sont favorables à cette solution (3). D'un jugement du tribunal de Cognac nous citerons : « les bois mis en coupe réglée sont assimilables à une récolte ».

L'opinion de M. Chauveau s'explique parce qu'il considère la saisie-brandon comme un vestige de la théorie des catteux, de telle sorte que pourraient seuls être considérés comme meubles par avance, les fruits destinés par la nature à une prochaine séparation de sol, non ceux qui ne tiennent cette destination que de la volonté de l'homme. Mais nous savons que la théorie des meubles par anticipation, telle qu'on la conçoit dans notre Droit moderne, dépasse le cadre de la théorie des catteux.

On ne peut saisir brandonner les produits des mines et des carrières encore incorporés au sol. La saisie-brandon ne s'applique qu'aux fruits. La saisie-immobilière des produits des mines et des carrières non encore extraits est donc seule possible.

Les arbres sur pied, lorsque la forêt n'est pas aménagée, peuvent être saisis séparément du fonds, par exem-

(3) LIMOUX, 24 Février 1891.

COGNAC, 1^{er} Août 1898. GP. 98-2-583.

La thèse opposée est défendue par M. PICARD dans le *Traité de Droit Civil* de M. PLANIOL et RIPERT.

ple entre les mains d'un acheteur ; mais ils doivent l'être par voie immobilière.

Les arbres déjà abattus sont des meubles : ils peuvent être saisis exécutés.

Mais des créanciers ne pourraient point faire vendre les arbres sur pied en imposant à l'adjudicataire l'obligation de les couper, ils doivent faire vendre la forêt entière.

Nous avons ainsi déterminé la compétence des officiers publics dans les ventes sur saisie-brandon et envisagé rapidement sur quels objets cette compétence s'exerçait. Telles sont les premières solutions du législateur dans le Code de Procédure civile. Une autre fois le législateur devait intervenir par la loi du 5 juin 1851, à l'étude de laquelle nous arrivons maintenant.

CHAPITRE II

LES VENTES AUX ENCHÈRES DE FRUITS ET RÉCOLTES PENDANTS PAR RACINES OU DE COUPE DE BOIS TAILLIS (Loi du 5 Juin 1851)

Nous examinerons successivement quelle a été l'histoire de cette loi et quelles difficultés d'application elle a soulevé.

I. — HISTORIQUE DE LA LOI

La loi du 5 juin 1851 est intervenue pour mettre fin à une situation jurisprudentielle confuse, et son vote donna lieu à de très vifs débats (1).

Dans l'Ancien Droit les ventes de fruits et récoltes étaient de la compétence des jurés priseurs. Les jurés priseurs furent supprimés par des lois de la Révolution. Mais aucune disposition législative ne régla ces ventes, ni la loi de ventôse An IX sur les Commissaires-Priseurs, ni l'ordonnance de 1816, ni les lois de 1790 et de 1793 qui fixent les attributions des notaires, greffiers

(1) DP. 51-4-85.

et huissiers en ce qui concerne les ventes de meubles. Seuls, les articles 520 et 521 du Code civil pouvaient être invoqués.

Un arrêt de la Cour de Cassation du 9 mars 1820 (2) déclara que ces ventes de fruits et récoltes étaient mobilières.

« Attendu qu'il est vrai que l'article 520 du Code civil déclare immeubles les récoltes pendantes par les racines, comme étant un accessoire du fonds qui les a produites; mais que la disposition de cet article visiblement étrangère au litige, cesse dès que les objets sont mis en vente séparément du fonds, et en effet, le propriétaire ne pouvant jouir de sa récolte, qui par soi est une chose mobilière, sans la détacher du sol, la destination qu'il lui donne par l'exposition en vente, opère du moins fictivement la mobilisation. Dès lors cette récolte, quoiqu'encore sur pied n'est plus considérée qu'abstraction faite du fonds et comme si elle en était déjà séparée, comme un objet mobilier. La vente est donc mobilière et les officiers publics vendeurs de meubles compétents ».

Mais un arrêt des Chambres réunies du 1^{er} juin 1822 (3) vint infirmer cette solution :

« Attendu que les Commissaires-Priseurs établis par le roi dans les départements en vertu de l'article 89 de la loi du 28 avril 1816 ont les mêmes attributions que celles que la loi du 27 Ventôse an IX confère aux Commissaires-Priseurs établis à Paris.

Attendu que ces attributions sont exclusivement la prise et la vente publique aux enchères des effets mobiliers.

(2) Sirey chronologique.

(3) Sirey chronologique.

Attendu, que par ces mots effets mobiliers, il faut entendre, en ce cas, les choses, qui sont meubles par leur nature ou par la détermination de la loi avant la vente et au moment de la vente et non celles, qui ne sont mobilières, que par l'effet de la vente même, sauf exception prévue par la loi, notamment au Code de Procédure civile au titre de la saisie-brandon ».

Les Cours d'Appel résistèrent à cette nouvelle orientation de la jurisprudence. Mais la Cour de Cassation par des arrêts répétés maintint sa nouvelle attitude.

Un arrêt du 8 juin 1831 ordonna, conformément aux règles alors en vigueur, qu'il en serait référé au roi pour être par ses ordres procédé à l'interprétation de la loi.

Le Comité de législation du Conseil d'Etat exprima l'avis que ces sortes de ventes devaient être réputées mobilières et qu'il y avait lieu de maintenir la concurrence entre les officiers publics au lieu du privilège réclamé par les notaires, qui en invoquaient le caractère immobilier. Le gouvernement présenta alors un projet de loi. Mais la Chambre des Pairs formula des objections quant aux ventes à terme. La Chambre des Députés ne voulant point admettre une telle distinction et l'entente ne pouvant se faire, le projet resta en suspens. Lorsqu'en 1850 il devint l'objet d'une proposition de loi de M. Sainte-Beuve. C'est ce projet qui devait aboutir à la loi du 5 juin 1851, et donner lieu à des débats à l'examen desquels nous arrivons.

Ces débats (4) retiendront notre attention. Les questions juridiques qui y furent résolues, sont très intéressantes.

Dans son rapport, M. Paillet expliquait pourquoi il

(4) DP. 51-4-85.

ne fallait pas distinguer entre les ventes au comptant et les ventes à terme. Cette distinction, qui avait empêché d'aboutir le projet de loi du gouvernement, ne devait pas être retenue. Un délai accordé, ou des conditions, qui se rapportent à la vente, ne sauraient en changer le caractère légal. Admettre cette distinction serait au surplus rendre illusoire la concurrence établie par le projet de loi sur les ventes de fruits et récoltes. Enfin, on ne voit pas pourquoi ce raisonnement ne s'appliquerait pas à toutes les ventes mobilières. Une telle distinction est inconciliable avec la loi du 27 Ventôse an IX et l'ordonnance du 28 avril 1816.

M. Paillet examinant le caractère des ventes de fruits et récoltes concluait qu'elles étaient des ventes mobilières. Les articles 520 et 521 du Code civil, dit-il dans son rapport, règlent les droits des usufruitiers, des propriétaires, des héritiers entre eux. Dans l'hypothèse de la vente, c'est à l'intention du propriétaire, à la destination naturelle de la chose, au but même de la vente, qu'il faut s'attacher. Or, la mobilisation est tout à la fois dans la pensée des parties, dans la nature des choses et dans l'effet immédiat du contrat. Cette solution est celle de la jurisprudence de notre Ancien Droit et cependant l'article 92 de la coutume de Paris disait déjà, ce que le législateur devait rapporter dans les articles 520 et 521 du Code civil. La loi du 22 Frimaire An VII, dans son article 69 § V déclarait que les ventes de récoltes de l'année encore sur pied, que les ventes de bois taillés étaient mobilières au point de vue des droits d'enregistrement. Enfin la loi du 22 Pluviôse an VII qui règle les formalités des ventes d'objets mobiliers parle des ventes de bois, de fruits, de récoltes. Tels sont les arguments que

M. Paillet résumait, pour conclure au caractère mobilier des ventes de fruits et récoltes. Les critiques qui furent adressées au rapport par M. Flandin et Lequen, portèrent surtout sur deux points.

Ces orateurs se refusent d'abord à reconnaître le caractère mobilier des ventes de fruits et récoltes. Si la mobilisation, disent-ils, est de l'effet immédiat du contrat, il faut admettre nécessairement, à moins de vouloir soutenir que l'effet précède la cause, qu'avant le contrat de vente, avant la convention douée de la vertu de mobiliser les choses, objets de la vente, ces choses n'étaient pas encore mobilisées, étaient immobilières.

Cette interprétation s'harmonise avec la loi sur l'enregistrement, les droits d'enregistrement ne s'appliquent qu'une fois la vente effectuée. Le droit est payé par l'acquéreur qui n'achète qu'un objet mobilier.

Cette interprétation s'harmonise aussi avec l'article 625 du Code de Procédure civile sur la saisie-brandon. On est en présence d'une vente forcée. Ou il fallait modifier le caractère des notaires qui est un ministère de conciliation et de paix. Ou alors faire une exception aux règles d'attribution, de compétence pour les ventes des choses mobilières ou immobilières. C'est ce que firent les rédacteurs du Code de Procédure civile.

Le second point sur lequel MM. Flandin et Lequen insistèrent. C'est qu'à leur avis les notaires sont seuls compétents pour procéder aux ventes de fruits et récoltes. Les notaires seuls peuvent dresser des actes qui constatent des stipulations pour l'avenir. Les autres officiers publics ne peuvent que certifier les faits qui se sont passés en leur présence. Les ventes de fruits et récoltes peuvent soulever des problèmes de capacité de la part

du vendeur, ou relativement aux conditions de paiement des problèmes d'hypothèques à prendre, de garanties à s'assurer pour la livraison de l'objet vendu. Enfin, il y a des ventes, ventes de choses incorporelles, mais ventes mobilières tout de même comme celles des titres de créance, dont la compétence est exclusivement réservée aux notaires ; car elles aussi soulevaient des questions délicates, qu'on n'a pas voulu faire résoudre par d'autres officiers publics, que les notaires.

A ces critiques il fut répondu par le rapporteur, divers orateurs et même par le Ministre de la Justice qui intervint pour préciser la valeur des procès-verbaux de vente dressés par les huissiers, Commissaires-Priseurs, greffiers. Ces procès-verbaux sont des actes authentiques mais ils ne sont pas exécutoires. On peut remarquer que sur le procès-verbal d'encan l'officier public est seul à signer, l'adjudicataire n'intervient pas. C'est peut-être donner à ces officiers publics un pouvoir plus grand qu'aux notaires. Si un individu peut être engagé par le fait seul de la signature de l'officier vendeur, cela ne doit pas soulever de difficultés car la publicité, qui accompagne la vente rend à peu près impossible la fraude qui résulterait de la conduite de l'officier vendeur. Si le notaire doit parfois se soumettre à des formalités spéciales, déterminées par la loi du 25 Ventose An XI c'est que dans ce cas l'acte auquel il préside, n'a pas seulement le caractère authentique, il est aussi exécutoire.

A M. Flandin on reprocha aussi son analyse de la saisie-brandon, celle-ci porte sur des choses mobilières par leur nature ou par leur destination.

Enfin le rapporteur invoqua en faveur du caractère

mobilier des ventes de fruits et récoltes, l'attitude du fisc, qui, bien qu'ayant un intérêt direct, considère depuis toujours ces ventes comme mobilières.

Finalement un contre-projet présenté par M. Flandin, qui réservait aux notaires le privilège des ventes de fruits et récoltes, fut repoussé par 388 voix contre 221, et la loi fut votée dans son texte définitif, que nous allons maintenant citer.

Voici le texte de la loi du 5 juin 1851 (5).

Article 1^{er}. — Les ventes publiques volontaires soit à terme, soit au comptant de fruits et de récoltes pendants par racine et des coupes de bois taillis, seront faites en concurrence et aux choix des parties par les notaires, commissaires-priseurs, huissiers et greffiers de Justice de paix, même dans le lieu de résidence des Commissaires-Priseurs.

Article 2. — Pour l'exécution de la présente loi et dans les trois mois de sa promulgation, il sera fait un tarif spécial dans la forme des règlements d'administration publique.

Article 3. — Toutes les dispositions contraires à la présente loi sont et demeurent abrogées.

Connaissant l'histoire de la loi, nous pourrions maintenant en étudier le domaine d'application.

II. — APPLICATION DE LA LOI

Nous grouperons nos développements autour des idées suivantes. A quelles ventes s'applique la loi ? Quels peuvent être les objets de ces ventes ? Quels officiers ministériels sont compétents ? Quels tarifs peuvent-ils percevoir ?...

(5) DP. 51-4-85.

1. — A QUELLES VENTES S'APPLIQUE LA LOI

Les ventes au comptant, les ventes à terme.

Dans le texte même les rédacteurs ont précisé que la loi s'appliquait aussi bien aux ventes à terme, qu'aux ventes au comptant.

On comprend en effet qu'un délai accordé, ou des conditions d'exécution n'influent en aucune façon sur le caractère juridique d'une convention.

Vainement, dirait-on, qu'en faisant signer les parties au moment de la vente, le notaire pourrait délivrer au vendeur une grosse, en vertu de laquelle, il serait possible de poursuivre l'acheteur sans être obligé de s'adresser à la justice : avantage, que ne peuvent offrir les autres officiers publics.

Il y a là tout au plus une raison de préférence aux yeux du vendeur ; mais cette différence possible dans le mode d'exécution, n'influe en rien sur la valeur de l'acte lui-même, toujours authentique, quand il émane d'un officier public compétent.

Réserver aux notaires les ventes à terme. C'est leur permettre de rétablir le privilège que la loi de 1851 avait pour but de leur enlever ; en matière de ventes de fruits et récoltes, nous sommes en présence de choses, dont l'enlèvement n'est pas immédiat.

Enfin ce serait donner ouverture à la fraude. Les officiers vendeurs accorderaient sous leur propre responsabilité en dehors des procès-verbaux, crédit aux adjudicataires solvables.

La solution législative est donc pleinement justifiée. Nous n'ajouterons qu'une remarque. D'après la jurisprudence la clause à terme ne doit pas être considérée

comme une nouvelle convention, qu'en conséquence, il n'y a pas lieu pour l'administration de l'enregistrement de percevoir un nouveau droit.

Les ventes volontaires, les ventes judiciaires.

Dans le texte de la loi, il n'est question que des ventes volontaires ; un arrêt de la Cour de Cassation (6) précise cette limite.

La loi de 1851 est une loi interprétative et transactionnelle dit cet arrêt. En se rapportant à la discussion et au rapport qui l'a précédée, on ne peut méconnaître qu'elle a entendu réputer ventes mobilières nonobstant les articles 420 et 421 du Code civil, celles des fruits et récoltes adhérents au sol mais vendus pour en être détachés, que néanmoins par esprit de transaction et pour ne pas priver les notaires des avantages que la jurisprudence leur avait longuement reconnus, elle les a admis à procéder aux ventes de cette nature concurremment avec les Commissaires-Priseurs, huissiers, greffiers de justice de paix, même au lieu de résidence des Commissaires-Priseurs.

L'arrêt poursuit : « attendu que cette concession faite aux notaires au préjudice des Commissaires-Priseurs constitue une exception aux principes, qui forment la loi d'institution de ces derniers, elle ne peut être étendue au delà des termes de la loi de 1851, attendu que ladite loi est uniquement relative aux ventes publiques volontaires, les ventes judiciaires demeurent soumises au Code de Procédure civile et aux lois spéciales, qui les régissent.

(6) S. 1884-1-480.

Mais encore faut-il s'entendre sur ce qu'il faut entendre par vente non volontaire. La jurisprudence a eu à maintes reprises l'occasion de se prononcer. C'est ce que nous examinerons maintenant.

Nous rappellerons l'hypothèse de la vente sur saisie-brandon. Cette vente judiciaire est réglementée par le Code de Procédure civile, donc antérieurement à la loi de 1851 ; et cette loi nous l'avons vu n'a en rien dérogé aux règles susvisées du Code de Procédure civile.

La vente après faillite à la requête du Syndic et avec l'autorisation du Juge-commissaire doit être considérée comme une vente judiciaire échappant à la loi de 1851.

L'article 486 du Code de Commerce précise le mécanisme de l'autorisation donnée par le juge-commissaire. Le syndic choisit dans la classe d'officiers ministériels déterminée par le juge. D'après une jurisprudence constante le choix du juge est libre dans la mesure, où il est obligé de se conformer aux dispositions qui fixent les attributions de différents officiers publics.

Un jugement du tribunal de Tonnerre du 27 juillet 1876 (7) précise la nature de ces ventes à la requête du syndic. Il rappelle qu'il existe des personnes, qui, par suite des circonstances précisées par la loi, ne jouissent que d'une capacité restreinte, sont incapables, ou n'ont sur certains objets, qu'un droit restreint de propriété, ne peuvent agir qu'avec le concours d'un tiers désigné, et le jugement s'exprime ainsi :

« Attendu, que dans ces divers cas la volonté seule de celui, qui en vertu des pouvoirs qu'il tient de la loi, exerce les droits du propriétaire, ne suffit plus ; attendu qu'il est obligé de s'adresser à la justice, qui par une

(7) *Journal des Commissaires-Priseurs*. 1876, p. 143.

décision émanée soit d'un tribunal entier, soit d'un juge commis, complète ses pouvoirs et lui donne le droit d'agir en remplissant certaines formalités, que la vente prend ainsi le caractère judiciaire » et le jugement ajoute encore, prévoyant une objection possible « attendu qu'il importe peu, que le syndic puisse vendre à l'amiable et ceci lorsque l'intérêt de la masse, ou l'intérêt du failli apparaît, qu'il n'y a dans cette possibilité rien qui modifie le caractère judiciaire de la vente ».

Voici une autre hypothèse de vente, dont le caractère judiciaire est discuté. L'article 452 du Code civil fait une obligation pour le tuteur de faire vendre aux enchères publiques par un officier public les biens meubles du mineur. La vente doit être faite à peine de nullité dans les formes prescrites par l'article 945 du C. de P. C. pour toutes les ventes judiciaires de meubles.

Mais cette obligation de faire vendre ne s'étendrait pas aux produits annuels des biens du mineur. C'est l'opinion de M. Savatier et d'une grande partie de la doctrine (8) et (9).

Les ventes de fruits et récoltes pourraient donc être faites par le tuteur, comme il jugerait convenable de le faire. La vente aux enchères qu'il en déciderait, ne présenterait pas le caractère judiciaire et la loi de 1851 trouverait son application.

Par contre est judiciaire la vente faite par l'héritier bénéficiaire d'une succession.

L'article 805 du Code civil s'exprime ainsi : « l'héritier bénéficiaire ne peut vendre les meubles de la succession que par le ministère d'un officier public ».

(8) AUBRY et RAU. T. I, p. 679. Op. cité.

DEMOLOMBE. T. VII, p. 581. Op. cité.

(9) SAVATIER, PLANIOL et RIPERT. T. I, p. 539.

Est judiciaire la vente faite à la requête de l'héritier avant de prendre qualité, ainsi en témoigne l'article 986 du Code de Procédure civile. « Si l'héritier veut avant de prendre qualité et conformément au Code civil se faire autoriser à procéder à la vente d'effets mobiliers dépendant de la succession, il présentera à cet effet une requête au Président du Tribunal de première instance dans le ressort duquel la succession est ouverte..., la vente en sera faite par un officier public ».

Est judiciaire la vente des biens d'une succession dans laquelle il y a des créanciers saisissants ou opposants ou bien dans laquelle la majorité des cohéritiers juge la vente nécessaire pour l'acquit des dettes et charges.

L'article 826 du Code civil : « néanmoins s'il y a des créanciers saisissants ou opposants, ou si la majorité des cohéritiers le juge nécessaire..., les meubles seront vendus publiquement en la forme ordinaire ».

Mais l'article 945 du Code de procédure civile vient préciser. « Lorsque la vente de meubles dépendant d'une succession aura lieu en exécution de l'article 826 du Code civil, cette vente sera faite dans les formes prescrites au titre des saisies-exécutions ».

Les ventes des biens de l'absent sont des ventes judiciaires. L'article 126 du Code civil s'exprime ainsi : « Ceux qui auront obtenu l'envoi provisoire, ou l'époux, qui aura opté pour la continuation de la communauté devront procéder à l'inventaire du mobilier... Le tribunal ordonnera s'il y a lieu de vendre tout ou partie du mobilier ».

La vente d'objets donnés en gage est une vente judiciaire, qui échappe à l'application de la loi de 1851.

A l'échéance de la dette, le créancier n'est pas maître de disposer de son gage, il ne peut que s'adresser au juge et conclure ou à ce que le gage lui demeure en paiement jusqu'à due concurrence d'après estimation faite par experts, ou à la vente de ce gage aux enchères.

La loi du 30 avril 1906 sur le warrantage des récoltes modifiée et complétée par un décret-loi de septembre 1935 fait application de cette idée.

Est encore judiciaire la vente de récoltes sur pied dépendant d'une communauté entre époux, ou d'une succession indivise entre l'époux survivant et les héritiers majeurs de l'époux prédécédé.

Nous avons insisté sur le caractère de certaines ventes, leur qualité judiciaire les plaçant en dehors du domaine d'application de la loi de 1851.

Un jugement du tribunal civil de Bar-le-Duc du 10 mai 1867 avait imaginé de soumettre les ventes aux enchères publiques de fruits et récoltes à trois sortes de règles suivant les circonstances :

Les ventes sur saisie-brandon soumises aux articles 625 et 634 du Code de Procédure civile qui reconnaissent aux Commissaires-Priseurs le privilège des ventes au lieu même de leur résidence.

Les ventes volontaires de fruits et récoltes soumises à la loi de 1851, qui établit la concurrence entre les divers officiers ministériels.

Enfin les ventes judiciaires, qui, d'après ce jugement seraient de la compétence des notaires.

Un tel système est condamné par les discussions, qui ont précédé la loi de 1851, par le texte même de la loi. Et on peut y ajouter un argument de texte. L'article 826 du Code civil, qui envisage la vente en matière de suc-

cession, renvoie aux articles 945 du Code de Procédure civile qui s'exprime ainsi «cette vente sera faite dans les formes prescrites au titre des Saisies-Exécutions ». De même l'article 634 au titre des saisies-brandons est ainsi rédigé : « seront au surplus observées les formalités prescrites au titre des Saisies-Exécutions ».

Ainsi donc il résulte bien que les ventes judiciaires échappent à la loi de 1851, mais qu'elles ne sont pas soumises à un régime différent de celui des ventes sur saisie-exécution.

2. — QUELS PEUVENT ÊTRE LES OBJETS DES VENTES RÉGLEMENTÉES PAR LA LOI DE 1851

Le titre de la loi est ainsi rédigé : ventes de fruits et récoltes pendants par racine et coupes de bois taillis mais que faut-il entendre exactement par ces termes.

Tout d'abord on entend par bois taillis, ceux que l'on coupe complètement jusqu'à la souche à des époques fixées par la loi ou les usages des lieux, ordinairement assez rapprochées, en laissant les baliveaux qui forment la futaie.

Les hautes futaies sont les bois qui ont passé trois coupes ordinaires de bois taillis.

L'énumération de la loi est-elle limitative ? cette question a soulevé de vives discussions.

Le projet de loi comportait : « autres objets adhérents au sol » mais ce membre de phrase souleva des objections. Les Commissaires-Priseurs exprimèrent la crainte que par des termes aussi généraux se développe la concurrence entre officiers ministériels, que la loi de 1851 admettait par esprit de transaction, au lieu même de leur résidence, alors que leurs lois d'institution assu-

raient jusque là un privilège aux Commissaires-Priseurs. Après la suppression de ces termes jugés trop généraux, M. Baze déposa un amendement dans lequel il faisait une distinction entre les fruits annuels, dont seules les ventes auraient été soumises à la loi de 1851. Une telle distinction ne fut pas adoptée car celle-ci n'était pas en harmonie avec les règles générales qui délimitent les compétences entre les divers officiers ministériels vendeurs de meubles. Et l'amendement de M. Baze fut repoussé.

Le projet de loi ajoutait aux ventes de taillis les ventes de coupes aménagées de hautes futaies. Au cours de la discussion on fit remarquer qu'il y aurait beaucoup de difficultés à distinguer les coupes aménagées de celles qui ne l'étaient pas. Le rapporteur fit remarquer que lorsque les ventes de futaie prennent la forme d'un simple acte d'administration, elles ont incontestablement le caractère mobilier, qui devrait les faire rentrer dans le cadre du projet de loi.

Néanmoins les ventes de coupes aménagées de hautes futaies furent supprimées du texte définitif.

Une jurisprudence constante se refuse à faire rentrer ces ventes de coupes aménagées dans le domaine d'application de la loi de 1851 (10) et en réserve la compétence aux notaires.

Contre cette attitude on a développé différents arguments. On a dit : Dans notre ancien Droit les ventes de coupes aménagées étaient de la compétence des huissiers priseurs vendeurs de meubles ; parmi les meubles on comprenait alors : les taillis, les arbres, les futaies, les foins, les grains.

(10) Rouen, 26 Janv. 1852. *J. des Com.-Pris.*, 52, p. 255.

Caen, 26 Février 1853. *J. des Com.-Pris.*, 54, p. 64.

Caen, 16 Janvier 1854. *J. des Com.-Pris.*, 54, p. 159.

On fait encore remarquer que la loi du 5 juin 1851 a mis un terme au monopole, que la jurisprudence antérieure avait accordé aux notaires. Si le législateur avait voulu laisser ces ventes à la compétence des notaires, il l'aurait exprimé clairement.

Enfin on peut citer l'opinion de M. Picard (11) qui écrit : « les coupes réglées de bois taillis et de futaie sont de véritables fruits, auxquels s'appliquent les principes relatifs aux fruits en général.

Quelle que soit la force de ces arguments, la jurisprudence ne s'est pas rendue à ces raisons. Les discussions qui ont animé les travaux préparatoires et le sens donné à l'énumération du texte de loi excluent les ventes de coupes aménagées de haute futaie du domaine d'application de la loi du 5 juin 1851. Ceci ne préjuge en rien du caractère mobilier ou immobilier de ces ventes. Nous le verrons en étudiant l'effet de la mobilisation anticipée sur la compétence des officiers publics dans les ventes aux enchères.

La question que nous nous sommes posée et que nous avons résolue pour les coupes de bois, on peut aussi la formuler pour les ventes d'herbes. L'herbe est-elle un fruit, une récolte dans le sens où l'ait entendu les rédacteurs de la loi de 1851 ?

La Cour de Cassation (12) intervint en cette matière pour confirmer un jugement de Caen du 12 mai 1856. Le tribunal avait eu à juger si les ventes d'herbes rentraient dans le cadre de la loi de 1851. L'adjudication d'herbes exerues garde-t-elle le caractère mobilier, alors même

(11) PICARD. Ouv. cité, p. 103.

(12) DP. 59-1-22.

Voir aussi Étude M. J. GAULTIER. *J. des Commissaires Priseurs*, 1924, p. 48.

que les herbes devraient être enlevées non pas immédiatement par le fauchage, mais dans un temps plus ou moins prolongé par la depaissance.

Voici la décision du tribunal confirmée par la Cour de Cassation :

« Attendu que lors de la vente l'herbe était une récolte, puisqu'elle était toute venue, elle devait être recueillie de suite d'après le mode qui lui était propre, c'est-à-dire la depaissance et non le fauchage, que la manière de faire la récolte suivant l'espèce des produits n'en change pas la nature, qu'il importe peu que l'herbe se fauche, ou soit pâturée, ce n'est jamais qu'une récolte et le produit annuel de l'immeuble, que l'herbe repoussant au fur et à mesure qu'elle est dépouillée depuis le 15 avril jusqu'au 25 décembre suivant n'est qu'une simple récolte annuelle...

Et qu'en adjugeant celle encore pendante par racines l'huissier n'a fait qu'user du droit que lui donne la loi du 5 juin ».

Les adjudications d'herbes lorsqu'elles constituent des ventes sont soumises aux règles édictées par la loi du 5 juin 1851.

3. — LES OFFICIERS MINISTÉRIELS COMPÉTENTS

Ayant résolu quelques difficultés relatives à la forme et à l'objet des ventes réglementées par la loi de 1851, nous dirons maintenant par qui ces ventes aux enchères peuvent être faites ? La loi énumère les Commissaires-Priseurs, les notaires, les huissiers, les greffiers de justice de paix.

Il n'est pas question des greffiers des tribunaux de Commerce ; au cours de la discussion de la loi des voix s'élevèrent en leur faveur mais restèrent sans échos.

Les officiers ministériels énumérés par la loi sont compétents en concurrence et aux choix des parties, même au lieu de résidence des Commissaires-Priseurs.

Les Commissaires-Priseurs essayèrent vainement de conserver le privilège, que leur donnaient les lois de leur Institution, invoquant le caractère fondamental de ces lois.

Mais il ne faut pas oublier que le système de la patrimonialité des offices n'a pas enlevé au législateur le droit de modifier la compétence et les attributions des officiers ministériels. Il résulte expressément du texte adopté, que pour les ventes de fruits et récoltes la loi n'admet entre les différents officiers ministériels, qu'elle désigne, d'autres causes de préférence, que le choix des parties.

4. — LE TARIF SPÉCIAL,

DONT LE LÉGISLATEUR A FAIT BÉNÉFICIER CES VENTES

L'article 2 de la loi disait, qu'il serait fait un tarif spécial. Ce fut l'objet du décret du 5 mars 1851. Cette mesure avait pour but de répondre aux critiques élevées contre le caractère mobilier des ventes de fruits et récoltes. Le tarif des honoraires alloués aux officiers ministériels étant plus élevé dans les ventes mobilières que dans les ventes immobilières.

Par le décret du 5 novembre 1851, une taxe uniforme est allouée aux officiers ministériels compétents. Ce droit, non compris les déboursés, est de 2 % jusqu'à 10.000 francs et de 1/4 % sur l'excédent sans distinguer entre les ventes au comptant et les ventes à terme, et sans que la remise puisse être en aucun cas inférieure à 6 francs (13).

(13) *Manuel pratique des Commissaires-Priseurs*, p. 393 et s.

Cette remise est augmentée de 1 % dans le cas où l'officier, qui procède à une vente à terme, est chargé en outre du recouvrement du prix.

La clause d'un procès-verbal de vente publique de fruits et récoltes ou de coupes de bois taillis faite à terme, portant que le prix sera payé entre les mains de l'officier public procédant à l'adjudication, est réellement une clause dépendant de la vente et n'a pas le caractère d'une convention particulière passée entre le vendeur et l'officier public. Cette disposition ne donne donc pas lieu à l'ouverture d'un droit particulier d'enregistrement indépendamment de celui de la vente.

Une difficulté relative aux conditions de paiement du prix de vente, mais qui par la solution qui en a été donnée se rattache à celle du tarif des officiers ministériels, a été résolue par un arrêt de la Cour de Rouen (14). L'officier ministériel, qui rédige le cahier des charges, dressé pour parvenir à une vente publique de récoltes, ne peut refuser au vendeur d'insérer une clause, qui oblige l'adjudicataire à payer en sus de son enchère et entre les mains d'un tiers, qui prend à ses risques et périls le recouvrement du prix d'adjudication, un droit proportionnel de tant pour cent sur le montant du prix.

La Cour a pensé qu'une telle stipulation n'avait pas pour objet d'éluder les dispositions d'ordre public de la loi, qu'elle ne serait illicite, que si elle profitait à l'officier public chargé de procéder à la vente, ce qui aboutirait à élever le taux des émoluments fixés par le décret du 5 novembre 1851.

Des nombreuses difficultés soulevées par l'application de la loi du 5 juin 1851, nous n'avons examiné que

(14) Rouen, DP. 55-2-48.

les plus intéressantes. Nous n'avons pas la prétention d'avoir épuisé toute la question. Nous avons laissé de côté tout ce qui touche aux formalités mêmes de la vente. A ce point de vue rien d'original ne distingue ces ventes de fruits et récoltes des autres ventes mobilières.

Nous n'avons examiné cette loi de 1851 qu'en ce qu'elle constituait une solution législative au problème de l'effet de la mobilisation anticipée sur la compétence des officiers publics dans les ventes aux enchères.

DEUXIÈME PARTIE

L'EFFET DE LA MOBILISATION ANTICIPÉE
SUR LA COMPÉTENCE DES
OFFICIERS PUBLICS VENDEURS DE MEUBLES

L'EFFET DE LA MOBILISATION ANTICIPÉE SUR LA COMPÉTENCE DES OFFICIERS PUBLICS VENDEURS DE MEUBLES

Le législateur dans le Code de Procédure civile et plus tard par la loi du 5 juin 1851 a apporté des solutions à deux cas particuliers de ventes de meubles par anticipation.

Mais si on envisage dans sa généralité le problème de l'effet de la mobilisation anticipée sur la compétence des officiers publics vendeurs de meubles, on ne trouve qu'une jurisprudence assez confuse, qui n'a apporté que des solutions fragmentaires et dont il est assez difficile de tirer des règles générales.

Cette jurisprudence n'a pas fait de distinction suivant la nature de l'immeuble, dont la mobilisation future était envisagée dans la vente, suivant qu'il s'agit d'un immeuble par nature, ou d'un immeuble par destination.

Nous suivrons la jurisprudence, nous réservant, et ce sera l'objet de notre troisième partie, de voir si la mobilisation anticipée d'un immeuble par destination ne présente pas un caractère spécial.

Dans un Premier Chapitre. — Nous examinerons les solutions de la jurisprudence et nous essayerons de trou-

ver une solution de principe au problème qui nous occupe.

Dans un Deuxième Chapitre. — Ayant trouvé cette solution nous passerons en revue la compétence des officiers vendeurs de meubles dans certaines ventes de meubles par anticipation.

CHAPITRE PREMIER

LA JURISPRUDENCE

Lorsque nous avons étudié la jurisprudence et les discussions qui ont précédé la loi du 5 juin 1851, nous avons passé en revue les arguments qui s'étaient affrontés, qui conduisaient les uns à conclure que les ventes de fruits et récoltes étaient des ventes mobilières, les autres à conclure qu'elles étaient des ventes immobilières.

Mais à vrai dire ce n'était pas seulement le caractère des ventes de fruits et récoltes qui était discuté ; mais c'était aussi la nature de toutes les ventes de meubles **par anticipation**.

Et la jurisprudence, qui par des arrêts de Cassation répétés (1) depuis l'arrêt des Chambres réunies de 1822, avait fait triompher la thèse des notaires en déniaut aux Commissaires-Priseurs la compétence dans les ventes de fruits et récoltes, considérait les ventes de meubles par anticipation comme étant de la compétence exclusive des notaires. C'est la solution d'un arrêt de la Cour de Cassation du 8 juin 1831 (2), qui n'envisage pas seulement les ventes de fruits et récoltes.

(1) Sirey, 37-1-709.

(2) S. 31-1-225.

« Attendu, que les attributions des huissiers sont spéciales et que les lois et règlements qui les concernent, ne leur ont accordé que le droit de procéder aux prisées et ventes publiques de meubles et effets mobiliers.

« Attendu que les récoltes et fruits pendants par les branches et racines, les bois non coupés, les matières minérales non extraites, les matériaux des édifices, qui ne sont pas en démolition au moment de la vente... ne sont ni meubles par leur nature, ni actuellement mobilisés.

Que dès lors ils ne sont pas compris au nombre des choses, que les huissiers ont le droit de priser ou de vendre ».

Dans quelle mesure la loi de 1851 a-t-elle influencé la jurisprudence relativement aux ventes de meubles par anticipation autres que les ventes de fruits et récoltes ? Nous le verrons dans un premier paragraphe.

Nous examinerons ensuite deux arrêts de Cassation de 1886 et de 1891 autour desquels de vives controverses se sont élevées. Dans un troisième paragraphe nous examinerons la jurisprudence fiscale.

Enfin nous essayerons de conclure à une solution précise.

1. — L'INFLUENCE DE LA LOI DU 5 JUIN 1851

La loi de 1851 fut une loi d'apaisement et de transaction — a-t-on coutume de dire —. Elle fut bien cela pour les ventes de fruits et récoltes. Mais elle devait servir d'argument dans les débats qui s'élevèrent à la fin du siècle dernier entre Compagnies d'Officiers ministériels sur les ventes de meubles par anticipation. Les discussions furent parfois confuses. Et comme il arrive sou-

vent chacun prit dans la loi ou dans ses travaux préparatoires ce qui pouvait appuyer sa thèse, en gardant un silence prudent sur le reste.

Deux événements sont surtout commentés. D'abord une phrase de M. Flandin qui s'était écrié: « On veut infliger à la Cour suprême la disgrâce d'une loi infirmative de sa doctrine et de sa jurisprudence ». Puis cet autre fait est pris en considération. Le projet primitif visait les ventes de fruits, récoltes pendants par racines et autres objets adhérents au sol vendus pour en être détachés; la dernière partie de cette phrase fut supprimée. Un amendement fut alors présenté qui introduisait une distinction entre les actes de dispositions et les actes d'administration et, suivant que l'on se trouvait en présence de l'un ou l'autre cas, concluait au caractère immobilier ou mobilier de la vente. Cet amendement fut repoussé.

C'est donc autour de ces faits principaux que les discussions s'engagèrent.

Les uns dirent : La loi de 1851 infirme toute la jurisprudence antérieure. Si elle a consacré la compétence des notaires en même temps que celle des autres officiers vendeurs de meubles, c'est qu'elle n'a pas voulu priver entièrement les notaires des avantages que la jurisprudence leur avait longtemps reconnus. Il s'ensuit que l'énumération faite dans le texte de la loi est purement indicative. La compétence des officiers publics vendeurs de meubles doit être étendue à toutes sortes de ventes de meubles par anticipation, même à celles que la loi n'énumère pas.

Un tel système est très vivement discuté. On lui reproche de ne tenir compte que de la première phase des travaux préparatoires. Le législateur donne une

solution différente de celle de la jurisprudence sur un point précis, mais il ne dit rien du problème général des ventes de meubles par anticipation. On ajoute que tout laisse supposer que sur ce dernier point il a voulu laisser subsister la jurisprudence ; les mots « et autres objets adhérent au sol » n'ont-ils point disparu du texte définitif. Les Commissaires-Priseurs répondent que la loi de 1851 instituant une concurrence avec les autres officiers vendeurs de meubles au lieu même de leur résidence, étendre le domaine d'application de la loi de 1851 c'était leur causer un grave préjudice. C'est pourquoi la phrase fut supprimée dans le projet de loi.

Mais il semble bien et ceci ressort des longues discussions qui animèrent les travaux préparatoires, que les députés furent surtout impressionnés par ces remarques, que les ventes de meubles par anticipation soulevaient des problèmes de capacité et de droits réels, qu'il était préférable de faire résoudre par des notaires et les tenants de ce deuxième système concluent : Les ventes de meubles par anticipation autres que les ventes de fruits, récoltes et coupes de bois taillis ne peuvent être faits que par le ministère d'un notaire.

Nous n'insisterons pas davantage sur les arguments qu'on a pu tirer de part et d'autre de la loi de 1851. Tout cela au reste est confus et nous préférons reporter notre attention sur une jurisprudence plus récente, encore qu'elle date des dernières années du siècle dernier.

2. — LES ARRÊTS DE CASSATION DE 1886 ET DE 1891

A. — *Arrêt du 15 janvier 1886.*

Le premier arrêt, qui intervint fut celui du 25 janvier 1886 (3). Il importe de bien préciser les circonstances de

(3) G-P. 1886-1-348.

cet arrêt, car il ne concerne pas la compétence des officiers publics. Ayant affirmé le caractère mobilier des ventes de meubles par anticipation, l'arrêt en tirait certaines conséquences, tirant argument de cela, certains ont voulu tirer des conséquences, que les juges n'avaient peut être pas voulu envisager. Il s'agissait de la vente d'une grange en vue de sa démolition et la Cour eut à savoir de quelle nature était l'action en paiement du prix d'une telle vente : action personnelle, action réelle. Voici les attendus de l'arrêt :

« Attendu qu'il est constant en fait que G.... a vendu à C...., une grange à démôlir avec ce qu'elle contient.

« Attendu que le caractère mobilier ou immobilier des biens, qui font l'objet d'un contrat se détermine avant tout par le point de vue auquel se sont placées les parties contractantes et par la détermination, qu'elles leur ont attribuée.

« Attendu que la grange, dont il s'agit n'était pas démôliée au moment de la vente, elle était vendue pour être démôliée, que dès lors la vente était mobilière, et que la demande de C... tendant à l'exécution de cette vente avait un caractère purement personnel et mobilier. »

Le caractère mobilier de la vente de meuble par anticipation ainsi affirmé, une première conséquence en était tirée par l'arrêt lui-même, en ce qui concerne l'action en paiement du prix.

D'autres conséquences de ce caractère mobilier furent envisagées que résument MM. Aubry et Rau (4).

(4) AUBRY et RAU. II. S. 164. Op. cité.

La vente est mobilière disent-ils, tant au point de vue de la quotité des droits d'enregistrement, que par rapport à l'application de l'article 1141, de pareilles ventes ne sont pas sujettes à transcription (5) pas plus que ne leur est applicable l'article 1622 qui soumet en matière de vente immobilière l'action en diminution ou en augmentation de prix à une déchéance spéciale.

Certains auteurs disent alors : il faut en tirer une autre conséquence au point de vue de la compétence des officiers publics. Ces ventes sont mobilières, les notaires doivent partager leur compétence avec celle des autres officiers vendeurs de meubles et les Commissaires-Pri-seurs ont un privilège au lieu même de leur résidence. On fit remarquer, que c'était partir d'un point exact mais en tirer des conséquences que la jurisprudence n'avait pas voulu envisager, et on ajoute : ces immeubles ne sauraient être réputés meubles en ce qui concerne la capacité de celui qui voudrait les aliéner, enfin la vente des objets de cette espèce n'a pas pour effet de les mobiliser au détriment des créanciers hypothécaires.

Ainsi donc ces ventes de meubles par anticipation seraient mobilières à certains points de vue et non à d'autres. En voulant tirer argument de cet arrêt de 1886 au point de vue de la compétence des officiers publics vendeurs de meubles, on avait dépassé la pensée des juges, comme allait le prouver un arrêt survenu quelques années plus tard et que nous allons étudier dans les lignes qui vont suivre.

(5) TROPLONG : *De la transcription*, n° 83. LAURENT : *Procédure de Droit Civil*. V., p. 432.

BAUDRY-LACANTINERIE, op. cité. CHAUVEAU, op. cit.

Note Lyon, Caen, Vars, Dijon. S. 77-2-193.

B. — *Arrêt du 24 mars 1891.*

Voici dans quelles circonstances devait intervenir l'arrêt :

En 1887, le sieur Gardel, syndic de la faillite du sieur Machet avait présenté requête au tribunal civil d'Epernay pour être autorisé à faire procéder à la vente aux enchères publiques d'une machine à vapeur, de divers objets d'outillage, de hangars et de construction à démôler et à enlever, le tout se trouvant sur un chantier dépendant de la faillite.

Sur cette requête intervint un jugement qui ordonna la vente demandée et commit un notaire pour y procéder. Il fut sursis à la vente à raison d'une tierce opposition formée au jugement par le Commissaire-Priseur d'Epernay, prétendant que les objets avaient un caractère purement mobilier et que par conséquent il était seul qualifié pour les vendre.

La tierce opposition fut repoussée par un jugement du Tribunal civil d'Epernay du 30 juin 1887.

« Attendu que les objets dont la vente a été ordonnée sont immeubles les uns par nature, les autres par destination, qu'ils doivent conserver ce caractère jusqu'au jour de la vente, que le Commissaire-Priseur n'est donc pas compétent pour procéder à la vente des dits objets, qui ne cesseront d'être immeubles pour redevenir meubles, que postérieurement à la vente, lorsqu'ils seront détachés du fonds auquel ils sont attachés, que dès lors un notaire est seul qualifié ».

Sur appel formé devant elle par le Commissaire-Priseur, la Cour de Paris par un arrêt du 21 novembre 1888 confirmait le jugement du Tribunal civil d'Epernay, reprenant les arguments qui avaient été exposés dans le jugement.

Sur pourvoi du Commissaire-Priseur l'arrêt allait être maintenu par la Chambre des requêtes dans un arrêt du 24 mars 1891 (6).

Nous avons en étudiant l'arrêt de Cassation de 1886 dit quels arguments on avait tiré de l'affirmation par cet arrêt du caractère mobilier des ventes de meubles par anticipation.

La Chambre des requêtes en évitant de se prononcer sur le caractère mobilier des ventes, allait anéantir les espoirs que l'arrêt de 1886 avait fait naître chez certains.

Voici les attendus :

« Attendu en droit, que les attributions des Commissaires-Priseurs, telles qu'elles sont déterminées par l'article 1^{er} de la loi de Ventose an IX et l'article 89, loi du 28 avril 1816 sont exclusivement la prisée des meubles et la vente publique aux enchères des effets mobiliers.

« Attendu que par ces mots meubles et effets mobiliers il faut entendre en ce cas les choses qui sont meubles par leur nature ou par la détermination de la loi avant la vente et au moment de la vente même, sauf les exceptions spéciales qui pourraient être apportées par la loi.

« Attendu en fait que d'après les constatations de l'arrêt attaqué, les objets qui devaient être mis en vente à la requête du syndic de la faillite, étaient tous immeubles par nature, ou par destination, qu'ils devaient conserver ce caractère jusqu'au moment de la vente... »

Il y a une chose curieuse dans les attendus : C'est la phrase : « Attendu que par ces mots meubles et effets mobiliers, il faut entendre en ce cas ».

(6) GP. 1891-1-478. S. 1891-1-638.

On l'a bien remarqué, mais on n'a pas, à notre avis, donné d'explication bien satisfaisante.

Il faut, croyons-nous, se rapporter à l'analyse de MM. Aubry et Rau. Les meubles par anticipation sont traités comme des meubles à certains points de vue, mais peuvent être considérés comme des immeubles à d'autres points de vue. L'arrêt de Cassation de 1891 paraît venir compléter un tel raisonnement et apporter la précision suivante : au point de vue de la compétence des officiers publics vendeurs de meubles, les ventes de meubles par anticipation sont immobilières.

Un tel arrêt fut longuement commenté.

M. Ch. Constant dans le journal des Commissaires-Priseurs a commenté et critiqué cet arrêt (7).

Ces critiques ne sont pas toutes de la même valeur ; nous nous attacherons seulement à celles, que nous jugerons intéressantes.

L'arrêt de 1891 expose que pour déterminer le caractère de la vente il faut se placer avant la vente ou au moment de la vente. A quoi M. Constant répond : il faut se placer au point de vue de la destination des objets. Et il appuie cet argument sur l'arrêt de 1886, que nous avons étudié, et qui renfermait les termes que nous rappellerons « le caractère mobilier ou immobilier des biens, qui fait l'objet d'un contrat de vente, se détermine avant tout par le point de vue auquel se sont placées les parties, et la destination qu'elles leur ont attribuée ». Il y a là deux points de vue opposés qui conduisent à des solutions différentes.

(7) Principalement aux cours de l'arrêt de 1891.

Et CONSTANT : *Commentaires de la loi de 1851* (ouvrage très rare).

M. Constant expose ensuite les hypothèses où la vente de meubles par anticipation est considérée comme mobilière. Au point de vue de la quotité des droits d'enregistrement une jurisprudence, qui ne s'est jamais démentie, qui s'est même affirmée depuis 1891 considère ces ventes comme donnant ouverture aux droits de mutation mobilière.

Les ventes de meubles par anticipation ne sont pas soumises à la transcription.

Dans ces mêmes ventes l'action en augmentation ou en diminution de prix n'est pas soumise à la déchéance à laquelle l'article 1622 du Code civil la soumet en matière de vente immobilière.

M. Constant fait encore remarquer qu'une vente d'immeuble par destination faite séparément du fonds, n'est qu'une vente mobilière au point de vue de la quotité des droits d'enregistrement.

M. Constant rappelle enfin le raisonnement de Demolombe qui dit ceci : « Le caractère d'une vente se détermine par la nature de l'objet, tel qu'il doit résulter de l'exécution du contrat entre les mains de l'acquéreur ». C'est là un avis intéressant dont nous aurons peut être à tirer profit, lorsque nous aurons à conclure.

Ayant rappelé toutes ces solutions M. Constant faisait remarquer qu'elles s'harmonisaient avec le raisonnement et la conclusion de l'arrêt de la Cour de Cassation de 1886 mais qu'elles venaient contredire les attendus et le dispositif de l'arrêt de 1891. M. Constant concluait alors :

« Nous ne pouvons comprendre comment la Cour de Cassation peut considérer les mêmes objets comme mobiliers lorsqu'il s'agit d'enregistrement ou de compétence

judiciaire, arrêts de 1882 et de 1886, et les considérer comme immobiliers, arrêt de 1891, lorsqu'il s'agit de décider quel est l'officier public qui sera chargé de procéder à leur vente aux enchères ». Pendant un moment les auteurs qui, à la suite de M. Constant critiquèrent l'arrêt de 1891, gardèrent l'espoir que la Cour de Cassation reviendrait sur sa décision et confirmerait les règles posées par l'arrêt de 1886.

Or, il n'en a rien été et il semble bien que l'arrêt de 1891 ait fait perdre aux officiers vendeurs de meubles tout espoir de reconquérir sur les notaires la compétence dans les ventes de meubles par anticipation.

La Cour de Cassation n'a pas eu à se prononcer sur la question de compétence des officiers publics. Les tribunaux inférieurs n'ont pas été saisis très souvent et les recueils professionnels de jurisprudence ne rapportent que très peu de jugements dans lesquels au surplus la question n'est traitée qu'indirectement.

Par contre, la jurisprudence fiscale n'a pas varié et se prononce toujours dans le même sens. C'est elle que nous allons examiner maintenant.

3. — LA JURISPRUDENCE FISCALE ET LES VENTES DE MEUBLES PAR ANTICIPATION

La loi fiscale frappe les aliénations d'immeubles d'un droit plus élevé que celui auquel sont soumises les ventes mobilières.

Quelle a été l'attitude de la jurisprudence fiscale vis-à-vis des ventes de meubles par anticipation.

La loi du 22 Frimaire An VII dans son article 69, § 5, n° 1 considère comme mobilières les aliénations de certains meubles par anticipation : récoltes sur pied, coupes de bois taillis et de hautes futaies.

Les juges ont interprété ce texte très largement et étendu le même régime à toutes les aliénations de meubles par anticipation.

A cette solution on a objecté le prétendu principe du droit fiscal qui s'opposerait à une interprétation extensive de la loi fiscale. Mais ce principe n'est pas écrit dans la loi et son existence est très discutée.

On a justifié la jurisprudence en faisant remarquer que la mobilisation anticipée résultait non d'une fiction, mais d'une théorie générale.

D'autre part, la qualification d'un acte juridique, telle qu'elle résulte du droit civil s'impose quant à la perception des droits à l'administration de l'enregistrement. Or, Doctrine et Jurisprudence, la question de compétence des officiers vendeurs étant réservée, reconnaissent aux ventes de meubles par anticipation le caractère mobilier.

L'interprétation extensive de la loi d'enregistrement de Frimaire An VII s'est peu à peu affirmée et aujourd'hui, elle ne fait plus de doute.

Dans un arrêt très ancien de la Cour de Cassation du 25 février 1824 (8) la question est traitée et le principe de l'interprétation extensive de la loi de Frimaire An VII, affirmée a contrario.

Lorsque des objets mobiliers forment partie intégrante et constitutive d'un immeuble, ils sont réputés immeubles par nature. La vente séparée de ces objets ne peut les mobiliser en ce qui touche les droits d'enregistrement, qu'autant qu'elle aurait pour but et pour condition expresse de les détacher immédiatement.

(8) S. 1824-1-403.

Arrêt de Cassation rejet 8 Septembre 1813. Sirey 1816-1-15.

« Vu l'article 69, § 7, n° 1 de la loi du 22 Frimaire an VII et l'article 519 du Code civil.

Attendu que les objets compris dans la vente du.... étaient des immeubles par nature, auxquels il n'a pas été contesté que fut applicable la disposition de l'article précité du Code civil.

Attendu que la vente séparée d'objets de ce genre ne pourraient avoir effet de les mobiliser qu'autant qu'elle aurait pour but et pour condition expresse de les détacher immédiatement ».

Ce qui n'était pas le cas dans l'espèce, mais le principe de l'interprétation extensive de la loi fiscale ne s'en trouvait pas moins affirmée **a contrario**.

Cette jurisprudence s'est affirmée au cours du XIX^e siècle et au début du siècle. Nous ne ferons que citer deux arrêts relativement récents, où nous trouvons appliqué le principe.

C'est d'abord un jugement du tribunal de Lesparre du 29 mars 1923 (9).

La mobilisation des arbres peut résulter de la convention des parties, si elles les ont considérées non dans leur union avec le sol, mais dans leur individualité distincte, que doit leur donner l'exploitation destinée à les en détacher incessamment.

« Attendu qu'en un mot le caractère mobilier ou immobilier des biens, qui vont faire l'objet d'une vente se détermine avant tout par la destination que leur attribuent les parties contractantes ».

Le tribunal après avoir constaté que l'administration de l'Enregistrement a été impuissante à prouver que ces ventes déguisaient des ventes immobilières dans le but

(9) Tribunal de Lesparre. *Journal des Com.-Pris*, 1928, p. 60.

d'éluder une partie des droits ; le tribunal concluait que les droits de vente mobilière devaient seuls être perçus sur le prix de vente des arbres.

Le second jugement que nous citerons, est celui du Tribunal civil du Cher du 5 novembre 1929 (10).

Voici les attendus très intéressants de ce jugement :

« Attendu que le caractère mobilier ou immobilier de la superficie d'un bois se détermine avant tout en cas de vente de ladite superficie par le point de vue auquel l'ont considéré les parties contractantes et par la destination qu'elles lui ont attribuée.

Qu'il résulte de certaines des considérations ci-dessus déduites, que les parties ont nécessairement envisagé les pins vendus, comme devant être mobilisés dans un délai normal.

Que leur intention à ce point de vue s'est même partiellement réalisée, puisqu'il n'a pas été contesté, qu'il a été affirmé que l'exploitation déjà effectuée pour une partie déjà importante des arbres, se continue et sera complètement réalisée dans le délai prévu.

Que le droit de mutation immobilière ne saurait donc être appliqué à la superficie vendue par l'acte sous signature privée, dont il a été question... »

Ainsi donc la jurisprudence a fait une application très large des textes de la loi de Frimaire An VII. Et le raisonnement que les juges ont développé, et dont les jugements que nous avons cités nous montrent des applications, est ce même raisonnement que nous avons rencontré dans l'arrêt de Cassation de 1886 et dont on sait le parti, qu'on a voulu tirer.

(10) Tribunal Civil du Cher. *Journal des Com.-Priseurs*. 1930, p. 237. CHAMPIONNIÈRE et RIGAUD : *Enregistrement*, IV, 3817. DEMOLOMBE I. IX. 159-161

4. — LA SOLUTION DE M. FRÉJAVILLE

Dans sa remarquable thèse sur les meubles par anticipation M. Fréjaville consacre un paragraphe à la compétence des officiers publics dans les ventes de meubles par anticipation. La jurisprudence que nous avons examinée, considère ces ventes de meubles par anticipation comme mobilières à certains points de vue ; mais comme immobilières au point de vue de la compétence des officiers publics. M. Fréjaville rectifie quelque peu cette solution et arrive à cette conclusion : du point de vue de la compétence des officiers publics les ventes de meubles par anticipation sont parfois mobilières, parfois immobilières.

Pour bien comprendre une telle conclusion, il faut reprendre le raisonnement à son point de départ et rappeler brièvement dans quel esprit M. Fréjaville a écrit son étude.

Pour M. Fréjaville, la théorie des meubles par anticipation n'est pas autre chose qu'une étude de l'influence de la volonté sur la condition juridique des biens.

La distinction des biens repose sur un critérium objectif qui est la possibilité ou l'impossibilité de déplacer.

Mais une autre attitude n'est-elle pas possible. Le caractère mobilier ou immobilier des biens ne pourrait-il pas se déterminer par le point de vue auquel les ont considéré les parties contractantes et la destination qu'elles leur ont attribuée ? C'est un critérium subjectif et une telle attitude impose au juriste l'obligation d'en déterminer l'exacte portée et de rechercher jusqu'à quel point il appartient à la seule volonté de l'homme de modifier le statut juridique des biens en dehors de toute transformation réelle.

Envisager la mobilisation anticipée c'est faire un acte juridique portant sur le patrimoine, c'est faire un acte qui peut mettre en cause les droits que peuvent avoir des tiers sur l'élément du patrimoine envisagé, un acte qui peut soulever des problèmes relatifs à la capacité d'aliéner des immeubles.

L'acte de mobilisation anticipée peut donc présenter un caractère grave, mais il est des cas où la mobilisation est normale, ou même elle est commandée par les nécessités de la nature, ou par les besoins d'une exploitation régulière. C'est l'hypothèse des fruits et récoltes, des coupes régulières de bois. Les ventes dans lesquelles on envisage la mobilisation de ces biens, ne sont que des actes d'administration qui ne portent pas atteinte aux droits des tiers, des actes, qui ne portent qu'une légère atteinte au patrimoine, car ces biens sont destinés à se renouveler.

Ces remarques préliminaires exposées, M. Fréjaville développe les conditions qui, selon lui, doivent être remplies pour que la mobilisation anticipée se produise, il faut :

1° que l'immeuble aliéné soit destiné à être séparé du sol ;

2° Que cette destination résulte d'une intention réelle et sérieuse ;

3° que la mobilisation soit prochaine ;

4° Qu'elle soit certaine et non point éventuelle. Mais alors même que ces conditions seraient remplies, la mobilisation anticipée ne peut se produire, que si l'acte juridique dont elle doit résulter, est lui-même valable.

C'est là où la difficulté commence. Il convient d'ap-

précier la validité d'un acte juridique par rapport à son objet, mais cet objet, doit-il être considéré dans son état futur de meuble, que lui assignent les parties, ou faut-il l'envisager dans son état actuel d'immeuble qu'il garde tant que l'acte juridique, qui doit le mobiliser par anticipation n'est point parfait ?

M. Fréjaville applique ce raisonnement au contrat de vente et à la question de la compétence des officiers vendeurs. Les formes prévues par la loi pour les ventes sont des conditions de validité de la vente. Or, la question de validité est préjudicielle à la mobilisation. La vente n'est parfaite que si elle réunit les conditions de forme nécessaires à sa validité d'après la nature de la chose au moment de la vente. Ce n'est que dans ses effets que la vente est mobilière, dans ses conditions de validité elle est immobilière. Dès lors la compétence des notaires est seule normale.

Mais, et c'est là la part originale de sa solution, M. Fréjaville après avoir rappelé que la mobilisation anticipée pouvait prendre suivant l'objet auquel elle s'applique, l'aspect d'un acte de disposition ou d'un acte d'administration, fait observer que la compétence des notaires était surtout exigée pour procéder aux vérifications de la capacité du vendeur et des droits des tiers, que l'acte d'administration ne blesse en rien ces droits, que dès lors il n'y a pas lieu de reconnaître aux notaires le droit exclusif de procéder aux ventes de meubles par anticipation, qui ont le caractère d'un acte d'administration.

A cette solution M. Fréjaville pense trouver un argument dans la loi de 1851. La distinction entre les actes d'administration et les actes de disposition avait été

pressentie par M. Baze dans un amendement qui fut repoussé ; mais M. Fréjaville pense que l'esprit de cet amendement est passé dans la loi elle-même : les ventes de fruits, récoltes et bois taillis apparaissent comme des actes d'administration. Or, la loi de 1851 partage la compétence de ces ventes entre les différents officiers vendeurs de meubles et n'a pas reconnu la compétence exclusive des notaires.

Ainsi donc les ventes de meubles par anticipation, qui présentent le caractère d'un acte de disposition, en raison des questions de propriété et de capacité qu'elles peuvent soulever, sont de la compétence exclusive des notaires, mais celles de ces ventes qui sont des actes de bonne administration, sont de la compétence concurrente de tous les officiers publics vendeurs de meubles.

Cette solution serait donc plus favorable aux Commissaires-Priseurs et aux huissiers, que ne l'était celle de l'arrêt de 1891.

Le grand mérite du travail de M. Fréjaville est d'avoir soumis le phénomène de la mobilisation anticipée à une analyse rigoureuse et précise, et d'avoir mis ainsi beaucoup de clarté dans cette question. Néanmoins, nous nous permettrons de lui adresser quelques critiques.

A la distinction qu'il fait entre les actes d'administration et les actes de disposition, M. Fréjaville pense trouver un argument dans l'énumération de la loi du 5 juin 1851, les ventes des choses énoncées constituant des actes d'administration.

Mais M. Fréjaville ne nous explique pas pourquoi les ventes de coupes régulières d'arbres de hautes futaies qui sont des actes d'administration ne font point partie et ont même été expressément exclues de l'énumération de la loi du 5 juin 1851.

De plus, contre la tentative de M. Fréjaville nous renouvellerons les critiques qui déjà au cours de la discussion de la loi de 1851 avaient été formulées contre l'amendement Baze. Une telle distinction établirait entre les notaires et les autres officiers ministériels un partage d'attributions qui cesserait d'être en harmonie avec les lois générales sur les ventes mobilières. A une tentative du même genre, qui avait été faite en matière de vente de fonds de commerce la Cour de Cassation (11) a répondu : « ce serait accorder aux parties ou aux tribunaux le pouvoir arbitraire de déroger à une loi d'ordre public, qui a entendu délimiter, d'après la nature des objets vendus, les attributions des officiers ministériels, qu'elle instituait et ne pas les subordonner à la rédaction variable des cahiers des charges ou aux stipulations intéressées des parties ».

5. — LA SOLUTION QUE NOUS PROPOSONS. - CONCLUSION

Ne pouvant, pour les raisons que nous avons indiquées,, adopter la solution de M. Fréjaville, nous nous proposons de faire l'analyse du contrat de vente, qui a pour objet des meubles par anticipation et d'en tirer à notre tour quelques conclusions précises.

A en croire M. Fréjaville, la mobilisation anticipée résulterait de l'accord de volonté entre vendeur et acquéreur. En est-il bien ainsi ? Que désire l'acquéreur ? un meuble. Dans une vente de meubles par anticipation l'acquéreur n'a à aucun moment l'intention d'acheter un immeuble. Si la mobilisation devenait impossible le risque ne saurait être couru par l'acheteur.

(11) Arrêt de Cassation, 27 Mai 1878, rapporté dans le *Manuel des Commissaires-Priseurs*, p. 452.

En face de cet acquéreur qui désire un meuble, nous avons un vendeur qui est propriétaire d'un immeuble et qui désire le mobiliser. La volonté de l'acquéreur ne saurait avoir d'influence qu'en ce qui concerne la conclusion de la vente, mais non en ce qui concerne la volonté que peut avoir un vendeur de mobiliser un élément de son patrimoine.

Dans une note (12) M. Fréjaville fait remarquer que la volonté du vendeur précède celle de l'acquéreur et que tant que cette volonté n'a pas rencontré celle de l'acquéreur la mobilisation ne s'est pas produite.

C'est, à notre avis, tirer une conclusion fausse d'un point de départ exact.

Que certaines conditions de validité soient nécessaires pour que la volonté de mobiliser du vendeur soit valable, cela ne fait aucun doute et un arrêt du 17 mars 1892 (13) le précise :

« Attendu que les objets adhérents au sol ne sont instantanément mobilisés qu'autant que celui qui les vend, a la capacité nécessaire pour les vendre librement, qu'autrement sa volonté étant impuissante à se rencontrer avec celle de l'acquéreur, la vente pure et simple par eux consentie est nulle ».

Le processus est donc le suivant : un acheteur qui cherche à acquérir un meuble et un vendeur qui possède un immeuble, qui désire le mobiliser, mais dont la volonté ne pourra valablement rencontrer celle de l'acquéreur éventuel, que si certaines conditions de capacité sont remplies.

En rapprochant les conditions de validité de la mobi-

(12) *Des meubles par anticipation*.

(13) S. 1892-1-273.

lisation et les conditions de validité de l'acte juridique, on a négligé de faire l'analyse de l'accord de volonté. Ce que l'acheteur veut c'est un meuble, ce que l'acquéreur veut, c'est vendre un immeuble, qu'il estime avoir la capacité de transformer en meuble.

La vente de meuble par anticipation est donc une vente mobilière. Une jurisprudence et une doctrine constante ont reconnu ce caractère (14).

Au point de vue de la compétence des officiers publics la Cour de Cassation dans son arrêt de 1891 a reconnu aux notaires une compétence exclusive ; c'est, croyons-nous à tort et à ce point de vue comme aux autres le caractère mobilier est indiscutable, et le privilège des notaires injustifiable.

— Est-ce à dire que nous serions en présence d'une vente mobilière spéciale, dont la compétence serait réservée aux notaires. Rien dans les lois d'institution des officiers ministériels ne permet de conclure ainsi et aucune loi spéciale n'est intervenue en la matière.

— On a dit : les huissiers, les Commissaires-Priseurs ne sont compétents que pour vendre des objets mobiliers dont les meubles par anticipation ne font pas partie. Un arrêt de la Cour de Lille de 1856 (15) apporte des précisions qui infirment ces remarques.

« Attendu qu'en l'An IX comme aujourd'hui par effets mobiliers on entend non seulement les meubles meublants, mais généralement les biens meubles de toute nature.

(14) Cassation Ch. Civile, 27 Juin 1882. S. 83-1-382, 25 Janvier 86. S. 86-1-269 11 Juillet 99 : S. et P. 1900-1-261. Amiens 24 Octobre 1922. S. 23-2-6.

Note Lyon, Caen sous Dijon. S. 1877-2-193. De Loynes. D. 1910-1-489. AUBRY et RAU. T. II, p. 12 et 18 BAUDRY-LACANTINIERIE, CHAUVÉAU : *Des Biens*, n^{os} 49 et s. CHAUVÉAU : *Revue Crit.*, p. 585

(15) *Journal des Commissaires-Priseurs*, année 1857, p. 30.

Attendu que le Code, article 535, n'est point venu modifier la portée, que lesdites expressions avaient en l'An IX.

Attendu qu'à côté de la loi de l'An IX qui attribue aux Commissaires-Priseurs la vente aux enchères publiques des effets mobiliers, c'est-à-dire des meubles de toute nature, se trouvent des lois qui attribuent certaines ventes de meubles aux courtiers, aux agents de change.

Que ces restrictions ne sont au surplus que des exceptions aux principes d'attribution générale en matière de vente d'effets mobiliers et servent à confirmer ledit principe ». Les lois d'attribution des officiers publics vendeurs de meubles ne renferment donc aucune disposition qui interdise à ces officiers ministériels la vente de meubles par anticipation.

Le vrai motif qui a inspiré les rédacteurs de l'arrêt de Cassation de 1891 c'est qu'il était préférable de réserver aux notaires la compétence de ces ventes, dans lesquelles des questions délicates pouvaient se poser. C'est un état d'esprit qui s'était manifesté dans les travaux préparatoires de la loi du 5 juin 1851, et qui fut habilement exploité par les notaires.

Cette méfiance vis-à-vis des Commissaires-Priseurs et autres officiers vendeurs n'est pas justifiée.

Un commissaire-priseur, par exemple, n'est pas seulement soucieux de l'acte matériel de la vente, à laquelle il procède.

Sans doute il n'a pas à se faire juge des problèmes de capacité et en cela il ne se distingue pas de tous les autres officiers ministériels. Mais il est astreint à certaines formalités qui permettent de constater cette capacité.

Ces formalités sont parfois très simples comme dans l'hypothèse, où une femme mariée désire vendre aux enchères des objets mobiliers lui appartenant, ces formalités peuvent être beaucoup plus compliquées, nous citerons l'exemple des bateaux et navires qui sont des objets mobiliers soumis à règles spéciales, et dont la vente aux enchères est spécialement réglementée.

Nous ne dirons pas dans quelles hypothèses un Commissaire-Priseur peut être compétent : cette recherche nous entraînerait trop loin en dehors de notre sujet (16). Nous dirons seulement que lorsqu'il est qualifié pour procéder à une vente de bateau ou de navire, le Commissaire-Priseur doit s'assurer que le bateau est bien immatriculé et exiger le certificat l'établissant. Sur le certificat il devra vérifier si le vendeur a fait transcrire son titre d'acquisition et se trouve bien en nom, et s'il y a des créanciers inscrits. Pour plus de sécurité il réclamera un état des inscriptions au greffe du tribunal de commerce du lieu d'immatriculation.

Ces formalités que nous venons d'indiquer brièvement pour les ventes de bateaux sont également nécessaires dans les ventes d'aéronefs.

Si nous avons insisté sur ces exemples, c'est que nous sommes en présence d'objets mobiliers d'un caractère spécial, soumis à un statut juridique particulier. La compétence des officiers vendeurs de meubles n'en a pas pour cela été complètement éliminée. Les ventes aux enchères de ces objets peuvent être soumises à des formalités particulières qui permettent de constater la capacité du vendeur, c'est le seul point sur lequel il convient d'insister.

(16) Voir *Manuel Pratique des Commissaires-Priseurs*, p. 412 et s.

Notre conclusion sera donc que les ventes de meubles par anticipation sont des ventes mobilières à tous les points de vue. Les scrupules qui avaient influencé les rédacteurs de l'arrêt de 1891 ne sont justifiés en aucune façon ; même au point de vue de la compétence des officiers vendeurs les ventes de meubles par anticipation sont des ventes mobilières.

CHAPITRE II

ÉTUDE DE QUELQUES VENTES DE MEUBLES PAR ANTICIPATION

Ayant dans le Chapitre précédent envisagé les solutions de la jurisprudence et les critiques qui leur ont été adressées, nous examinerons certaines ventes de meubles par anticipation, dans lesquelles des difficultés particulières se sont présentées, ou pour lesquelles il est nécessaire d'apporter quelques précisions.

1. — LES VENTES DE BOIS A ABATTRE

Ces ventes peuvent se présenter sous la forme de ventes de coupes de bois ou sous la forme de ventes d'arbres isolés.

a) *Ventes de coupes de bois.*

Lorsque nous avons examiné quel était le domaine d'application de la loi du 5 juin 1851, nous avons constaté que le législateur n'avait pas voulu faire rentrer dans le cadre de la loi les coupes de bois en général : mais seulement les coupes de bois taillis. Dès lors la jurisprudence antérieure à la loi de 1851 qui a trouvé une

confirmation nouvelle dans l'arrêt de 1891, et d'après laquelle les ventes de meubles par anticipation sont mobilières à certains points de vue, mais immobilières quant à la compétence des officiers publics, trouverait en cette matière une nouvelle application.

Nous avons dit combien la restriction qu'apportait la jurisprudence dans sa conclusion nous paraissait critiquable. Un nouvel argument nous est apporté par cette hypothèse de ventes de coupes de bois, dans laquelle la jurisprudence a reconnu le caractère mobilier de ces ventes à un point de vue, où les intérêts des parties en cause pouvaient être grandement influencées par la reconnaissance du caractère mobilier.

Nous citerons quelques arrêts de jurisprudence très caractéristiques à cet égard.

La Cour d'Amiens dans un arrêt assez récent (1) a jugé que les ventes de coupes de bois avaient un caractère mobilier, que le droit de propriété de l'acheteur était un droit de propriété mobilière et que par conséquent les articles 1141 et 2279 du Code civil pouvaient être opposés par l'acheteur d'une coupe de bois à l'acquéreur postérieur en date de la totalité.

Dans un jugement du Tribunal civil de Marmande en date du 13 juillet 1931 (2) nous trouvons des idées semblables : « attendu qu'il y a lieu de considérer comme des meubles par anticipation les bois non coupés lorsqu'ils ont fait l'objet d'une vente distincte de celle du sol » et plus loin : « attendu que la vente d'arbres sur pieds, objets incorporés à un immeuble, mais destinés à en être séparés, revêt un caractère mobilier ».

(1) Cour d'Amiens. S. 1923-2-6. G.-P. 14 Déc 1922 Revue Trim. D. c' 23, p. 180.

(2) T. Civil de Marmande. *Journal des Com.-Pris.*, 1931, p. 336

Dans une affaire dont la Cour de Paris (3) eut à connaître, il s'agissait de savoir si la vente des arbres d'une coupe, non encore abattus, était opposable au créancier hypothécaire.

La Cour de Paris a consacré la prétention du créancier saisissant et jugé que les arbres devaient être comptés dans son gage.

M. Solus commente cet arrêt et tout en approuvant la conclusion critique certains des arguments présentés par les juges.

La Cour de Paris a invoqué l'article 521 du Code civil : les arbres ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure qu'ils sont abattus.

Les articles 520 et 521 du Code civil envisagent l'hypothèse où, le propriétaire n'ayant pas disposé de ses arbres et récoltes et ne les ayant pas rendu l'objet d'une propriété distincte, il s'agit de savoir à qui ils doivent aller, quand le fond, qui les porte, vient à changer de mains.

M. Solus fait ensuite remarquer que ces articles ne s'appliquent pas à l'hypothèse d'une vente dont la coupe sur pied a été l'objet. Cette vente est une vente mobilière ; des arbres destinés à être abattus sont réputés dès le moment de la vente et avant l'abatage : meubles par anticipation. La chose, objet du contrat, quoiqu'ayant en soi un caractère immobilier par suite de son attache au sol, n'en est pas moins devenue meuble à raison de la destination qui lui est réservée dans l'esprit et la volonté des parties.

La véritable raison pour laquelle les droits des créanciers hypothécaires saisissants doivent être préférés à

(3) Cour de Paris G.-P., 27-28 Juin 1924, et Revue Trim. de D.-C. 1924, p. 714, commentaires de M SOLUS.

ceux de l'acheteur de la coupe de bois : c'est que l'immeuble étant hypothéqué, le propriétaire n'avait à aucun moment le droit de vendre la coupe. La vente des arbres ceux-ci étant avant la vente considérés comme immeubles porterait atteinte aux droits des créanciers hypothécaires, diminuerait leur gage. La vente étant nulle, l'action en distraction formée par l'acheteur de la coupe de bois est sans fondement.

Voici donc reconnu le caractère mobilier des ventes de coupes de bois.

Pour M. Fréjaville si les coupes sont aménagées, leur vente constitue un acte de bonne administration, la vente est de nature mobilière et de la compétence des officiers vendeurs de meubles. Si les coupes ne sont point aménagées, la vente qu'on en fait, serait un acte de disposition, la vente serait de nature immobilière et de la compétence exclusive des notaires. Nous avons dit ce qu'il fallait penser d'une telle distinction. La jurisprudence a reconnu le caractère mobilier des ventes de coupes de bois, et ce caractère mobilier doit être également affirmé au point de vue de la compétence des officiers publics.

b) *Ventes d'arbres isolés destinés à être abattus.*

Un arrêt de la Cour de Nancy du 11 décembre 1909 (4) avait admis que la vente d'arbres isolés pouvait avoir un caractère mobilier, si les parties considéraient, qu'aussitôt l'adjudication prononcée, les futaies devaient être séparées du sol.

« Attendu en droit que le caractère immobilier ou

(4) Nancy, 11 Déc. 1909. *Journal des Com.-Pris.*, 1910, p 59

mobilier des biens se détermine avant tout par le point de vue auquel les parties contractantes les ont considérés par la destination, qu'elle leur ont attribuée ».

La Cour de Nancy reprenait le raisonnement, dont nous avons trouvé de nombreuses applications dans les arrêts de Cassation de 1882 du 25 janvier 1886 et du 14 février 1899.

Mais la Cour de Cassation par un arrêt du 16 décembre 1912 (5) devait casser l'arrêt de la Cour de Nancy :

« Attendu que les commissaires-priseurs, huissiers, greffiers de justice de paix, n'ont la faculté de concourir avec les notaires, que pour les ventes aux enchères publiques de choses, qui sont meubles par leur nature ou par la détermination de la loi, soit avant la vente, soit au moment de la vente, non de celles qui ne sont ameublies, que par son résultat ».

Nous avons cité ces arrêts parce que la jurisprudence sur l'effet de la mobilisation anticipée sur la compétence des officiers publics est extrêmement réduite. Et aussi parce qu'il y a là, à notre avis, un exemple de la façon dont les débats ne doivent pas être engagés si l'on veut espérer avoir quelque influence sur la jurisprudence. Au raisonnement des arrêts de 1882-1886 et de la Cour de Nancy, la Cour de Cassation répondra toujours comme dans les arrêts de 1891 et de 1912. Ce qu'il faudrait c'est obliger les juges à refaire une analyse de la vente de meubles par anticipation, insister sur ce point essentiel, que l'acquéreur n'a jamais eu en vue que l'acquisition d'un meuble, et aussi montrer, comme nous avons essayé de le faire, que le législateur dans les lois d'institu-

(5) Cassation, 16 Déc. 192 *Journal des Com.-Priseurs*. 1913, p. 59.

tion des officiers publics vendeurs de meubles, n'a pas entendu donner aux mots objets mobiliers un sens aussi restreint qu'on a voulu le dire.

2. — LES VENTES DE CONSTRUCTIONS ÉLEVÉES SUR LE TERRAIN D'AUTRUI

L'hypothèse la plus pratique est celle des constructions élevées par un locataire sur ce terrain loué. Cette situation soulève des difficultés nombreuses sur les droits respectifs du bailleur et du preneur.

Nous n'examinerons pas le problème dans son ensemble. Mais nous nous inspirons des études très complètes qui en ont été faites par M. Larcher dans sa thèse : *Des constructions élevées sur le terrain d'autrui*, ou par M. Fréjaville dans son ouvrage que nous avons déjà cité.

Pour clarifier les débats nous envisagerons la vente des constructions élevées sur le terrain d'autrui suivant que l'on se trouve à la fin ou au cours du bail.

A la fin du bail, l'article 555 du Code civil accorde au bailleur une option : il peut obliger le preneur à démolir ou conserver la construction en payant une indemnité. Si le propriétaire garde les constructions, celles-ci conservent leur nature mobilière.

Si le locataire est tenu de démôlir, les constructions ne sont plus que des meubles par anticipation et la vente qu'en ferait le preneur serait mobilière, passible du droit d'enregistrement des mutations mobilières et de la compétence des officiers publics vendeurs de meubles.

Au cours du bail, la situation est plus délicate, c'est dans cette hypothèse où les auteurs se sont affrontés, où différents systèmes ont été exposés. Quoiqu'il en soit la question peut être clairement résumée de la façon suivante :

Lorsqu'aucune clause du bail n'impose au preneur l'obligation de démolir, que la menace, que fait peser sur lui l'article 555 n'est qu'éventuelle, la cession des constructions présente un caractère immobilier. Un jugement du Tribunal de la Seine du 26 mars 1926 a reconnu le caractère immobilier d'une telle vente et déclare que le tarif des mutations immobilières était applicable en cette espèce (6).

C'est la même solution qu'adopte un jugement du tribunal de Saumur (7) dans lequel il est précisé que le fait que la construction n'a été édifiée qu'à titre temporaire, n'est pas de nature à porter atteinte au caractère immobilier de cette construction et qu'il n'y a pas lieu de faire état de cette circonstance, que le constructeur serait obligé de la démolir à première réquisition ou dans des conditions déterminées ».

Néanmoins si la construction était vendue par le preneur pour être démolie, nous serions alors dans l'hypothèse de la mobilisation anticipée. La vente serait mobilière. Le jugement du tribunal de Saumur, dont nous parlions plus haut, est intervenu dans une affaire, où il s'agissait entre autres choses de la vente de la voie ferrée et du matériel fixe, objet d'une concession de tramways sur le domaine public. Ce jugement n'a pas précisé suffisamment les circonstances de la cause, pour que l'on sache si la vente avait été consentie pour la démolition, auquel cas la vente aurait été mobilière. C'est un des nombreux points sur lesquels ce jugement a

(6) Trib de la Seine, 26 Mars 1926. *Journ. des Com-Pris.*, 1928, p. 66 et s.

(7) Trib de Saumur, 3 Nov. 1927. *Journal des Commiss.-Priseurs*, 1928, p. 163 et s. *G des Trib.* 1928-1-104. *R. I. de D. Civil*, note de M. SOLUS, 1928, p. 170.

été critiqué. La cession des constructions établies sur le terrain d'autrui garde le caractère immobilier, si elle est faite à un sous-locataire avec subrogation au bail, ou à un nouveau locataire de l'immeuble pour celui-ci en jouir comme le constructeur originaire (8).

Lorsqu'une clause du bail impose au preneur l'obligation de démolir en fin de bail, il faut croyons-nous faire une distinction.

Si la cession des constructions a lieu longtemps avant la fin du bail, la cession est encore immobilière. La mobilisation de par le fait du bailleur ne devant avoir lieu que dans un délai éloigné. La cession n'est, à notre avis, mobilière que si le preneur la faisait en vue de la démolition, la mobilisation tenant cette fois non du fait du bailleur, mais du fait du preneur.

Si la cession a lieu peu de temps avant l'expiration du bail, elle est dans tous les cas mobilière, car comme le dit M. Fréjaville, l'acquéreur est en effet tenu d'opérer la mobilisation de la construction en vertu d'une obligation juridique prochaine et certaine : l'acquisition des meubles à provenir de la démolition est alors toujours le mobile principal de la convention.

3. — LES CESSIONS DE DROIT D'EXTRACTION

Lorsque dans l'introduction nous avons montré comment la mobilisation anticipée se présentait dans certains contrats, nous avons dit quelle était la nature de cette cession du droit d'extraire, nous avons dit qu'elle constituait une vente de meubles par anticipation. Mais cette vente est-elle mobilière ou immobilière ? c'est le problème que nous allons résoudre.

(8) *Journal des Commissaires-Priseurs*, 1857, p. 30. 1862, p. 116.

Il y a une quinzaine d'années la Cour de Montpellier eut à résoudre ce problème. L'arrêt qui fut rendu souleva de nombreux commentaires et de vives critiques (9)..

Voici dans quel sens la Cour de Montpellier a résolu les difficultés qui lui étaient soumises.

Si les parties, envisageant le moment où le minerais par suite de son extraction a perdu le caractère immobilier, ont fait entre elles une cession mobilière, cette commune intention n'a pu au regard des tiers modifier le caractère immobilier de la cession. Celle-ci ne peut être opposée aux tiers ayant acquis ultérieurement un droit réel sur le même immeuble que si elle a été transcrite avant leur titre d'acquisition.

En un mot la cession serait mobilière entre les parties, immobilière à l'égard des tiers.

Les vives critiques qui ont été adressées à cet arrêt sont dirigées contre la double qualification juridique qu'on donne ainsi à un même acte.

M. Solus dans la note qui accompagne cet arrêt a insisté sur la nature mobilière de la cession :

La vente porte sur des objets qui, nonobstant leur attache au sol, n'en ont pas moins à raison de la destination, qui leur a été réservée dans l'esprit et la volonté des parties, le caractère mobilier. En traitant avec le propriétaire du gisement, le tiers exploitant a eu en vue le minerais extrait, séparé du sol, objet possible sous cette forme seulement, de transformation industrielle. Le plus souvent son droit d'extraction porte sur une quantité déterminée de tonnes de minerais, et si l'extraction est

(9) Montpellier, 23 Octobre 1922. S. 23-2-1. Note de M. Solus et de nombreuses références.

plus importante, il y aura majoration du prix. Nous sommes donc en présence d'une vente de meubles par anticipation d'une vente mobilière.

M. Solus est donc amené à conclure que cette vente n'est pas soumise à la transcription et que les principes d'acquisition de la propriété mobilière à l'égard des tiers s'appliquent ici. Le cessionnaire du droit partiel d'exploitation a du fait de sa possession et de sa bonne foi des droits préférables à tous. Ce n'est pas en vertu des articles 1141 et 2279, mais du principe général dont ces deux textes ne sont que des applications à des hypothèses particulières, principe selon lequel en matière mobilière le fait de la possession constitue en faveur du possesseur une preuve irréfragable de propriété.

Cette solution est la seule qui conduise à des résultats pratiques acceptables.

C'est le seul moyen efficace d'assurer la protection du cessionnaire entré en possession.

Le cessionnaire de la totalité de la concession ne subit aucun préjudice inattendu par suite de la préférence accordée au titulaire du droit d'exploitation entré en possession. Il connaissait en effet avant de traiter, à raison de la prise de possession indispensable, la cession partielle du droit d'exploitation.

La cession du droit d'extraction est donc une vente de meuble par anticipation dont le caractère mobilier doit, comme dans les hypothèses que nous avons déjà étudiées, être affirmé à tous points de vue.

4. — LES VENTES DE NAVIRES A LA DÉMOLITION

Le Code civil et le Code de commerce reconnaissent aux navires et bateaux le caractère mobilier.

Ces meubles sont il est vrai, soumis à un régime juridique tout à fait spécial, qui diffère d'ailleurs, suivant qu'il s'agit de bâtiments de mer, ou de bateaux destinés à la navigation intérieure (10).

Pour que ce statut juridique trouve son application, encore faut-il que ces bateaux ou navires présentent certaines qualités, dont la qualité de navigabilité nous semble être l'essentielle. Si dans un contrat on envisage la disparition de ces caractéristiques, nous sommes dans une hypothèse, qui ressemble beaucoup à celle des meubles par anticipation et c'est pourquoi nous jugeons nécessaire d'en dire quelques mots.

Ainsi ce ne sont que les ventes publiques volontaires de navires en cours de service ou d'usage, qui sont de la compétence spéciale des courtiers maritimes (11).

Mais supposons qu'il s'agisse de navires vendus pour être démolis. Le privilège des courtiers maritimes ne se justifie que parce qu'il s'agit de navires en service. Si donc on envisage la fin de cette qualité de navigabilité, il semble que nous rentrons dans l'hypothèse d'une vente mobilière ordinaire.

Un exemple très pratique réside dans le cas où le navire a échoué. Encore faut-il distinguer :

Si le navire échoué conserve le caractère des bâtiments de mer, les courtiers maritimes ont encore le privilège de la vente aux enchères publiques.

Mais si le navire, ayant échoué il s'agit de le vendre pour la démolition, ou même de procéder à la vente des agrès ou apparaux, dont il était pourvu, il nous semble, que les courtiers maritimes ne peuvent plus invoquer leur privilège.

(10) Code de Commerce. Livre II. *Du Commerce Maritime*.

Et loi du 5 Juillet 1917 sur l'immatriculation des bateaux de rivière et l'hypothèque fluviale.

(11) *Manuel des Commissaires-Priseurs*, p. 413 et s.

Ce sont les courtiers en marchandises inscrits ou les autres officiers publics chargés de procéder aux ventes publiques d'objets mobiliers et entre autres les Commissaires-Priseurs qui sont compétents.

La revendication des courtiers en marchandises étant fondée si les agrés, débris et appareils sont mis en vente en gros et par lots. Nous sommes en présence de marchandises et le décret du 30 mai 1863 les a compris dans sa nomenclature, fixant à 500 francs le minimum de lots pour les navires et autres bâtiments de mer et à 200 francs le minimum de lots pour les agrés et appareils de navires.

Si la vente publique doit être faite en détail ou si ces marchandises ne sont que des débris informes, ne se rattachant plus en rien à une catégorie de matériel naval, ce sont les officiers publics vendeurs de meubles qui sont compétents. Les Commissaires-Priseurs étant seuls compétents pour y procéder au chef-lieu de leur résidence.

En somme dans ces ventes de navires, la solution au problème de la compétence dépend de considérations de fait. Le navire a-t-il encore les caractéristiques d'un bâtiment de mer ? Les débris agrés ou appareils sont-ils encore en état de servir ? Seront-ils vendus en lots ou en détail ?

Avec les ventes de navire à la démolition se termine l'étude des ventes de meubles par anticipation, sur lesquelles il était nécessaire d'apporter quelques précisions et quelques clartés.

Cependant nous n'avons pas examiné, car ce sera l'objet des lignes qui vont suivre, les ventes dans lesquelles la mobilisation anticipée envisagée est celle d'un immeuble par destination et non plus d'un immeuble par nature.

TROISIÈME PARTIE

LES VENTES D'IMMEUBLES
PAR DESTINATION
EN VUE DE LEUR MOBILISATION

LES VENTES D'IMMEUBLES PAR DESTINATION EN VUE DE LEUR MOBILISATION

Lorsque dans la deuxième partie nous avons examiné l'effet de la mobilisation anticipée sur la compétence des officiers vendeurs, nous n'avons pas fait de distinction suivant la nature de l'immeuble envisagé.

Nous nous réservions de voir si une telle distinction était nécessaire. Ce sera l'objet de cette troisième partie.

La jurisprudence n'a pas jugé nécessaire de faire cette distinction.

Ainsi dans l'affaire dont la Cour de Cassation eut à se préoccuper et sur laquelle elle devait se prononcer par l'arrêt du 24 mars 1891, il s'agissait de la vente aux enchères publiques d'une machine à vapeur, de divers objets d'outillage, de hangars et de constructions à démolir.. Il y avait donc là des immeubles par destination et des immeubles par nature. Or, dans les attendus de l'arrêt aucune distinction n'est faite suivant la nature de l'immeuble. Dans les autres arrêts que nous avons examinés, et qui ont trait au même problème, la jurisprudence ne fait pas plus de distinction.

On ne peut cependant mettre sur le même plan ces deux catégories d'immeubles.

D'après l'article 524 du Code civil on appelle immeuble par destination : les objets mobiliers qui ont été attachés à un immeuble pour son service ou son exploitation par le propriétaire de cet immeuble.

MM. Colin et Capitant commentant cet article s'expriment ainsi : ce sont donc des immeubles fictifs auxquels la loi fait perdre le caractère mobilier qu'ils tenaient de la nature. Ce sont donc des meubles par nature qui sont traités juridiquement comme des immeubles.

Il semble que la jurisprudence qui, pour déterminer la compétence des officiers publics vendeurs de meubles, s'attache à la nature des choses, aurait dû tenir compte de ces considérations.

Lorsqu'on envisage la mobilisation d'un immeuble par destination, il faut, pour délimiter les conséquences de l'hypothèse que l'on fait, tenir compte des deux considérations suivantes : mobiliser par anticipation un immeuble par destination ce n'est après tout qu'envisager ce bien sous sa nature véritable. Et c'est aussi la manifestation d'un changement de volonté de la part de celui qui a attaché cet objet mobilier à son immeuble, changement de volonté, qui peut avoir dans certains cas une influence directe et décisive sur la fin de l'immobilisation par destination.

Les deux hypothèses de la mobilisation par anticipation et de la cessation de l'immobilisation sont donc très proches l'une de l'autre.

Après avoir dans un chapitre préliminaire rappelé quelles sont les deux catégories d'immeubles par destination, dans un premier chapitre nous examinerons les hypothèses dans lesquelles la mobilisation des immeubles par destination précède la vente séparée du meuble et du fonds.

Dans un deuxième chapitre nous envisagerons la cessation de l'immobilisation par la vente distincte de l'immeuble par destination et du fonds.

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

LES DEUX CATÉGORIES D'IMMEUBLES PAR DESTINATION

L'article 524 du Code civil est ainsi conçu : sont immeubles par destination les meubles qui ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds. Sont aussi immeubles par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

C'est autour de ces deux idées qu'on classe les immeubles par destination.

M. Picard dans le traité de Droit civil de MM. Planiol et Ripert a écrit à ce sujet : « dans le système de la loi française le rapport de destination peut être établi de deux façons différentes sans aucune attache matérielle : par la seule affectation du meuble au service du fonds, ou bien au moyen d'une attache matérielle fixant le meuble à perpétuelle demeure ».

Il n'est pas dans notre intention de nous attarder sur cette distinction. Il serait nécessaire pour épuiser la question d'envisager la notion d'immobilisation par destination sous tous ses aspects, mais il y aurait là l'objet d'une thèse très complète et très importante (1).

Ce que nous voudrions c'est par quelques exemples apporter quelque clarté sur la distinction, qu'on a l'habitude de faire entre les immeubles par destination.

La première catégorie d'immeubles par destination se caractérise par l'affectation du meuble au service et à l'exploitation de l'immeuble.

Deux conditions générales doivent être posées. Tout d'abord la chose immobilisée doit être employée au service du fonds et non de la personne propriétaire du fonds et du meuble. En second lieu la chose mobilière doit être indispensable au service et à l'exploitation du fonds. Ayant reconnu ces conditions, la jurisprudence sans s'attacher à la lettre, au texte de l'article 624 du Code civil distingue plusieurs sortes de services ou d'exploitation. L'exploitation agricole c'est le cas pour les animaux attachés à la culture, les ustensiles aratoires, les pressoirs, chaudières, alambics, cuves, pour les lapins de garenne, les poissons des étangs, pour certains produits destinés soit aux semences, soit aux engrais.

L'exploitation industrielle dans laquelle il s'agit des ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, des papeteries et de toutes autres usines.

L'exploitation commerciale. L'article 624 du Code civil ne précisant pas le genre de service ou d'exploitation, la jurisprudence (2) a pensé que si ce n'était pas

(1) AUBRY et RAU. T. II, p. 164. Op. cité.
COLIN et CAPITANT. T. I, 285 et 286. Op. cité.
Cass. Civ., 30 Août 1882. DP. 83-1-213.

— Civ., 9 Janv. 1886. S. 86-1-425 et note.
Requ. 1^{er} Juillet 1896. DP. 97-388.

Note de M. Valéry. DP. 1903-2-249.

(2) Cour d'Appel, Caen 1^{er} Août 1879. S. 80-2-231. Toulouse, 4 Août 1882. S. 84-2-8. Trib. de la Seine : 20 Avril 1907 DP. 1908-2-348. Alger 26 Mai 1909 DP. 1913-2-6. Cour de Cassation, 31 Juillet 1879. DP. 80-1-409 note de M. Lyon, Caen Requ. 1885. DP. : 86-1-125. Requ. 24 Janv. 1912. DP. : 1913-1-337.

dans le texte, c'était dans l'esprit de la loi d'envisager l'hypothèse, où il y aurait une relation toute particulière entre le bâtiment, où s'exerce le commerce et le matériel qu'il peut contenir. C'est le cas pour les hôtels et maisons meublés, les casinos des villes d'eaux, les établissements de bains.

Voici donc illustrée par quelques exemples cette première catégorie d'immeubles par destination, qui se caractérisent par l'affectation du meuble au service du fonds sans aucune attache matérielle.

La deuxième catégorie d'immeubles par destination est ainsi définie par l'article 524 du Code civil « tous effets mobiliers, que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure », et l'article 525 ajoute : Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure quand ils y sont scellés en plâtre, ou à chaux, ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

La connexité du fonds et de son accessoire mobilier réside donc dans ce fait que le meuble y a été placé à perpétuelle demeure.

Les modes d'adhérence de l'article 525 sont énonciatifs.

Ainsi la jurisprudence déclare immeubles par destination les glaces même si elles ne remplissent pas les conditions indiquées par la loi, pourvu que l'intention du propriétaire se manifestât par une adhérence matérielle et durable.

Les tableaux, tapisseries, marqueteries, sont assimilés aux glaces par le Code et la jurisprudence.

Enfin les statues sont déclarées immeubles par desti-

nation, même lorsqu'elles ont été simplement placées dans une niche.

Le dernier alinéa de l'article 524 et l'article 525 du Code civil ont provoqué outre une abondante jurisprudence, de très nombreux commentaires. On a fait remarquer qu'une interprétation rigoureuse des règles posées par ces articles devait faire considérer les meubles immobilisés non pas seulement comme des immeubles par destination, mais comme des immeubles par nature, c'est l'opinion de M. Picard dans le traité de MM. Planiol et Ripert : « les sculptures, qui ornent une paroi, font partie du bâtiment, et d'autre part il n'est pas nécessaire qu'une pierre soit liée à l'ensemble par un lit de chaux ou de ciment pour être immeuble. L'obélisque de la place de la Concorde, qui se tient en équilibre sur sa base, par son seul poids est incontestablement un immeuble. Mais la jurisprudence en interprétant largement les articles 524 et 525 a rapproché les deux catégories d'immeubles par destination.

L'intérêt de la distinction subsiste cependant. Alors que les immeubles par destination de la première catégorie se caractérisent par l'affectation du meuble au service du fonds sans aucune attache matériel, ceux de la deuxième catégorie sont attachés au fonds à perpétuelle demeure par un lien matériel, que la jurisprudence entend parfois largement, mais qui n'en existe pas moins.

Ayant classé les immeubles par destination, nous allons examiner comment leur mobilisation peut avoir lieu avant la vente séparée du fonds et du meuble immobilisé ou par la vente elle-même.

CHAPITRE PREMIER

CESSATION DE L'IMMOBILISATION AVANT LA VENTE

Ce que nous voulons étudier dans ce chapitre ce n'est pas la cessation de l'immobilisation par destination en général ; mais certaines hypothèses dans lesquelles la vente n'est pas une vente de meubles par anticipation ; mais une vente ordinaire de meubles.

Ainsi lorsque le meuble immobilisé par un lien matériel vient à être détaché du fonds, la vente qui en est faite est une simple vente mobilière. Un jugement du tribunal de Troyes a exposé très clairement les faits (1) : « attendu que l'immobilisation par destination cesse avec la cause, qui l'a produite, que par suite les immeubles par destination perdent leur caractère d'immeubles et reprennent leur caractère mobilier, lorsque par la volonté du propriétaire usant du droit que lui donne la loi de disposer à son gré de sa chose, les objets sont détachés, mis en vente et vendus sans protestation ni réserve ».

(1) Trib. Civil de Troyes, 23 Janv. 1930. *Journ. des Com.-Pris.*, 1930, p. 95.

Il est parfois plus difficile de déterminer à quel moment cesse l'immobilisation. C'est surtout vrai pour les immeubles par destination qui se caractérisent par l'affectation du meuble au service et à l'exploitation du fonds (art. 524, 1^{er} alinéa). La cessation de l'immobilisation dépend alors surtout des éléments psychologiques.

On a fait remarque (2) il est vrai que, pour que l'immobilisation par destination se produise, il fallait certaines conditions : 1) que l'objet ait été placé sur un immeuble par nature ; 2) que l'objet ait été mis exclusivement pour le service et l'exploitation du fonds ; 3) que celui qui a placé l'objet mobilier soit tout à la fois propriétaire de l'objet et du fonds, et on ajoutait : pour que la cessation de l'immobilisation se produise, il faut faire jouer le principe *contrarius actus*, et par conséquent que toutes les conditions soient inversées.

Il faut surtout combattre un tel raisonnement au nom de la logique. Sous certaines conditions déterminées un bien reçoit une qualification juridique, il nous semble que si l'une de ces conditions vient à faire défaut, on ne peut prétendre que la qualification juridique qui est au surplus une fiction demeure.

Par quelques exemples nous allons préciser ces remarques.

Quand même ils ne seraient pas séparés du fonds, les immeubles par destination peuvent perdre ce caractère s'ils cessent d'être susceptibles de concourir à l'entreprise pour laquelle ils étaient attachés à ce fonds.

Les animaux attachés à une ferme peuvent être saisis, lorsque le propriétaire a rendu la culture impossible en vendant les charrues, charrettes, pailles et fourrages.

(2) C'est une idée rapportée dans le *Journal des Notaires*, 1929, p. 714.

C'est une question qui a été tranchée depuis très longtemps par la jurisprudence et très bien résumé par un arrêt ancien de la Cour d'Appel de Bourges du 9 février 1830 (3).

« Considérant que l'intimé avait vendu à l'appelant les terres que ce dernier cultivait, et que depuis il est rentré dans sa propriété ; qu'à la suite l'appelant a vendu les charrues, charrettes, pailles et fourrages ; que la défense de saisir les objets, que la loi déclare immeubles par destination cesse nécessairement dans tous les cas où ils ne peuvent être appliqués à la culture, et que la vente de tous les objets indiqués ne permettant plus ni de nourrir les bestiaux ni de les faire travailler, ils rentrent dans la classe des objets mobiliers qui peuvent être saisis-exécutés pour paiement de dettes ».

Un jugement du tribunal de Lille a même exposé cette idée, que le fait de mettre en vente séparément des immeubles par destination marquait un changement de destination et faisait perdre à ces objets leur caractère mobilier (4).

Il s'agissait de la vente par lots séparés d'un matériel de scieries mécaniques comprenant entre autres choses une machine à vapeur, des scies à madriers, des arbres de transmission. Ces objets devaient être déscellés et enlevés dans les 8 jours.

Le tribunal s'exprimait ainsi : « A la différence des immeubles par nature, il ne faut aux immeubles par destination pour redevenir meubles par nature, qu'une destination contraire, qu'il faut en conclure que la vente à emporter d'un matériel d'usine même immobilisé et fut-

(3) Bourges, 9 Fév. 1830. Sirey chr.

(4) Lille, rapporté dans le *Journal des Comm.-Priscurs*, 1857, p. 30.

il encore monté et cimenté au moment de la vente, est une vente purement mobilière ». Dans les hypothèses que nous venons d'étudier et que nous avons illustrées par quelques décisions de la jurisprudence, la mobilisation a précédé la vente, qui n'est alors qu'une vente ordinaire de meubles.

Il y a donc un intérêt très grand pour les officiers publics vendeurs de meubles à connaître les circonstances qui peuvent faire cesser l'immobilisation par destination. Ce résultat est parfois difficile à déterminer lorsqu'il s'agit des immeubles par destination, qui se caractérisent par l'affectation du meuble au service et à l'exploitation du fond.

Ayant ainsi montré l'intérêt qu'il y avait à déterminer si la mobilisation avait précédé la vente, nous allons étudier l'hypothèse de la vente dans laquelle on prévoit la mobilisation de l'immeuble par destination.

CHAPITRE DEUXIÈME

LA CESSATION DE L'IMMOBILISATION PAR LA VENTE SÉPARÉE DE L'IMMEUBLE PAR DESTINATION

Nous supposons donc que la mobilisation n'a pas eu lieu. Le propriétaire décide de mettre en vente l'immeuble par destination séparément du fonds auquel il était attaché.

Cette vente présente un double caractère : elle va avoir pour résultat de faire perdre à l'immeuble par destination son caractère immobilier, en second lieu c'est une vente de meuble par anticipation : l'objet du contrat étant envisagé sous son état de meuble, qui est d'ailleurs sa qualité naturelle.

La vente séparée fait disparaître le caractère immobilier. C'est une opinion presque unanimement admise en doctrine. MM. Aubry et Rau et M. Picard dans le traité de MM. Planiol et Ripert la partagent (1).

La jurisprudence s'est également prononcée en ce sens. Un arrêt de la Cour de Cassation du 20 décembre 1875 (2) déclare :

(1) AUBRY et RAU. T. II, § 164, p. 31. Op. cité

DEMOLOMBE. T. IX. 522-523. Op. cité.

BAUDRY-LACANTINERIE, CHAVEAU : *Les Biens*, n° 492.

(2) Cass., 20 Déc. 1875. DP. 76-1-343.

« Attendu que, si aux termes de l'article 524 du Code civil les immeubles par destination ne gardent ce caractère, qu'aussi longtemps qu'ils continuent de rester attachés et qu'ils recouvrent leur qualité naturelle d'effets mobiliers, dès l'instant où ils en sont distraits par une vente particulière et séparée.... ».

Un autre arrêt de la Cour de Cassation du 1^{er} mai 1905 (3) apporte implicitement la même solution, la situation qu'il envisage est un peu plus délicate par suite de la présence de créanciers hypothécaires. M. Naquet qui commente cet arrêt s'exprime ainsi :

Lorsque les immeubles par destination sont vendus par le propriétaire séparément du fonds à l'exploitation duquel ils étaient attachés on doit dire que dans le rapport des parties contractantes, le seul fait de cette vente leur fait perdre le caractère immobilier, alors même qu'ils continuent à servir à l'exploitation du fonds. Mais cela n'est pas vrai à l'égard du créancier hypothécaire, qui a un droit réel sur la chose, droit, qu'il conserve tant que la chose est attachée au fonds et pour la sauvegarde duquel il peut prendre toute mesure conservatrice, comme de s'opposer à la vente séparée.

La solution, que défend M. Naquet, s'explique très simplement. Par suite de la présence du créancier hypothécaire la volonté du propriétaire n'est pas à elle seule suffisante.

Mais on fait remarquer que lorsque les immeubles par destination sont détachés du fonds et livrés à un tiers qui les possède de bonne foi, acheteur, créancier gagiste, le créancier hypothécaire peut être écarté. La volonté du propriétaire deviendrait donc suffisante ?

Assurément non. Mais le tiers est alors protégé con-

(3) Cass., 1^{er} Mai 1905. S. 1909-1-9, note de M. NAQUET.

tre la prétention du créancier hypothécaire par les règles, qui en matière mobilière, et l'immeuble par destination de par sa vraie nature est un meuble, assurent la protection de la possession.

Un arrêt récent de la Cour de Cassation du 4 janvier 1937 vient encore confirmer cette jurisprudence (4).

« Qu'en effet le propriétaire du fonds peut seul communiquer le caractère immobilier aux meubles, qu'il y a placés dans certaines conditions, et que nécessairement ce caractère disparaît du moment que la propriété du fonds, et celle du meuble immobilisé ne résident plus dans les mêmes mains ».

M. Picard commentant ces solutions de la jurisprudence écrit que la véritable raison de ce résultat est que la question d'immobilisation ne se pose pas pour ces objets mobiliers qui appartiennent à une personne non propriétaire du fonds, elle n'existe que lorsque la chose mobilière est dans le même patrimoine que la propriété du fonds. C'est alors seulement qu'on peut se demander si elle en est ou non une dépendance. M. Picard ajoute : toute l'histoire de la théorie est là pour le prouver et cela ressort de la nature des intérêts pratiques, qui ont fait admettre cette classe d'immeubles. La vente séparée fait donc perdre à l'immeuble par destination son caractère immobilier.

Le second caractère de cette vente, auquel nous nous arrêterons maintenant, est qu'elle constitue une vente de meubles par anticipation, dont le caractère mobilier est incontestable.

(4) Cassation, 4 Janv. 1937. *Journal des Comm.-Pris.*, 1937, p. 9 et s. autre jurisprudence. Douai 16 Déc. 1886. S. 88-2-115.

Cass., 12 Nov. 1890. S. 91-1-76. Note sous Bourges. S. 94-2-299.

Il suffit d'appliquer le criterium proposé par Demolombe et dont nous avons fait de nombreuses applications :

« Le caractère d'une vente se détermine par la nature de l'objet, tel qu'il doit résulter de l'exécution du contrat entre les mains de l'acquéreur ».

C'est le même criterium que nous avons appliqué lorsqu'il s'est agi de démontrer le caractère mobilier des ventes de meubles par anticipation.

Il trouve donc ici une application normale ; mais avec cette circonstance particulière que dans l'hypothèse d'une vente séparée d'immeuble par destination, la transformation de l'immeuble en meuble ne résulte pas de l'exécution du contrat, mais du contrat lui-même.

Il y aurait donc là, croyons-nous, une raison de plus pour conclure au caractère mobilier de la vente.

Cette nature mobilière doit être affirmée à quelque point de vue que l'on se place, et en particulier au point de vue de la compétence des officiers publics.

Les officiers ministériels vendeurs de meubles sont compétents pour vendre tous effets mobiliers. Nous avons dit qu'il ne fallait pas entendre restrictivement cette expression. Et à notre avis, il ne peut faire aucun doute, qu'un bien, dont on envisage le retour à la qualité naturelle de meuble, dont le caractère immobilier résultait d'une fiction, soit compris parmi les effets mobiliers dont parle la loi du 27 ventôse An IX.

Le caractère mobilier de la vente séparée d'immeuble par destination est reconnu par une jurisprudence constante, comme le prouve un jugement du tribunal de Troyes, qui admet cette qualification sans discussion (5).

(5) Troyes, 23 Janvier 1930, déjà cité.

Il s'agissait de la vente séparée d'animaux et de matériel agricole, qui constituaient des immeubles par destination ; le tribunal s'exprime ainsi : « attendu que faisant application de ces principes à la première vente mobilière... »

Ce caractère mobilier est enfin confirmé par une jurisprudence fiscale abondante, sur laquelle nous porterons maintenant notre attention, car elle a soulevé quelques difficultés récentes.

C'est par un arrêt de Cassation du 27 juin 1882 (6) que la jurisprudence s'est prononcée d'une façon définitive.

Il s'agissait de la vente d'une machine à vapeur placée sur un fonds et qui avait acquis la qualité d'immeuble par destination.

« Attendu qu'elle a conservé ce caractère pendant la durée de la société, puisque celle-ci était à la fois propriétaire du fonds et de la machine, mais qu'elle l'a certainement perdu le jour où la société a été dissoute et liquidée.

Qu'en effet le propriétaire du fonds pouvant seul communiquer le caractère immobilier aux meubles, qu'il a placés dans certaines conditions, ce caractère disparaît nécessairement du moment que la propriété du fonds et celle du meuble immobilisé ne résident plus dans les mêmes mains.

Qu'ainsi le meuble cessant d'être immobilisé par le fait même de la transmission distincte et séparée qu'en fait le propriétaire du fonds, l'acte qui opère cette transmission ne peut constituer qu'une aliénation mobilière soumise par l'article 69, § 5 de la loi de Frimaire An VII

(6) Cass. 27 Juin 1882. S. 80-82-1-783. DP. 83-1-169.

au droit proportionnel de 2 % ». Par cet arrêt la Cour de Cassation s'était prononcée définitivement. Récemment elle devait encore proposer une solution qui nous semble ne venir en rien contredire les résultats acquis.

Une pratique très courante avait pris naissance depuis l'augmentation des droits d'enregistrement dans la vente d'un fonds auquel était attaché un immeuble par destination.

L'immobilisation des meubles par destination a au point de vue fiscal une importance extrême : quand le fonds est vendu avec ses accessoires mobiliers devenus immeubles par destination, ceux-ci sont passibles du droit de mutation afférent aux immeubles (7). Cette solution est rigoureuse, elle conduit à des résultats fâcheux. Les droits de mutation immobilière sont plus élevés que les droits de mutation mobilière. C'est seulement aux mutations immobilières que peuvent être appliqués les droits de première mutation. Enfin certains objets mobiliers immobilisés bénéficieraient d'un tarif de faveur pour la perception des droits de mutation mobilière : les animaux, les engrais, les récoltes.

M. Solus dans le journal des notaires (8) a envisagé certains procédés pour pallier à ces inconvénients. Si le vendeur y consent et trouve à vendre le matériel immobilier à un tiers, l'acquéreur aura intérêt à n'acheter que l'immeuble par nature, et à demander à d'autres, que le propriétaire vendeur les objets mobiliers qui sont nécessaires à l'exploitation du fonds et qu'il affectera ensuite au service de celui-ci. C'est peut être facile pour les exploitations agricoles mais peu réalisable pour les exploitations industrielles et commerciales.

(7) WAHL : *Traité de Droit fiscal*. T. II, n° 274.

(8) *Journal des Notaires et des Avocats*, 1929, p. 714.

Un autre procédé auquel les parties pourraient recourir consiste à combiner la vente et le louage, chacun des contrats portant sur des éléments différents, l'un sur le fonds, l'autre sur les meubles immobilisés. Du fait de la vente séparée de l'un des éléments, les immeubles par destination vont être dissociés juridiquement de l'immeuble par suite du défaut d'identité du propriétaire.

Un dernier procédé consisterait, selon certains, à rédiger entre les mêmes parties deux actes distincts : l'un translatif de la propriété immobilière, l'autre des immeubles par destination : la vente de ces derniers étant considérée comme mobilière.

La jurisprudence par deux arrêts de Cassation rapportés dans la *Revue critique de législation et de jurisprudence* a refusé de donner effet à cette dissociation (9).

« Attendu qu'il n'a pas suffi pour faire perdre aux immeubles par destination leur caractère, que l'acquéreur ait manifesté l'intention de consacrer les dits objets à un usage différent de leur ancienne destination, alors surtout que les choses ainsi cédées, loin d'avoir été détachées de la scierie, ont été transmises à l'acquéreur en vue d'un usage industriel.

Qu'il aurait fallu que les parties, après avoir manifesté dans l'acte de cession leur volonté de rendre à ces immeubles par destination leur caractère mobilier, les eussent réellement séparés de l'usine par des actes d'exécution positifs ».

D'après cet arrêt la vente séparée de l'immeuble par destination n'aurait pas pour effet de faire cesser l'immobilisation et ne serait pas une vente mobilière.

Pour expliquer ce résultat, il faut se rappeler que

(9) Cass. 23 Février. Cass. 28 Avril 1926. S. 27-1-76.
Revue critique de Législation et de Jurisprudence, 1935, p. 1 et s.

dans cette hypothèse, s'il y a rédaction de deux actes séparés, les ventes de l'immeuble par destination et du fonds ont lieu simultanément entre les mêmes parties. Les propriétés de l'immeuble par destination et du fonds seront donc réunies dans les mêmes mains. Enfin si l'arrêt semble exiger un déplacement matériel pour que l'immobilisation cesse, la cause doit en être recherchée dans les circonstances spéciales de l'affaire. Les intérêts du fisc doivent être sauvegardés. Les parties contractantes peuvent disposer leurs conventions de façon à payer les droits de mutations les moins élevés, mais elles ne doivent pas dissimuler la nature véritable de l'acte, qu'elles ont passé. La jurisprudence examine alors dans les circonstances de la cause, ce qui peut lui permettre de découvrir la véritable intention des parties.

Le procédé de la vente par deux actes distincts au profit du même acquéreur pourrait produire l'effet qu'on recherche si à propos de l'acquisition des immeubles par destination on pouvait faire jouer la notion de meubles par anticipation. Ce serait l'hypothèse dans laquelle le matériel d'une usine, acheté en même temps que les bâtiments, devrait être enlevé par l'acheteur en vue de son remplacement soit parce qu'il est usé, soit parce qu'il doit être amélioré.

L'intérêt, il est vrai, est peut être moindre dans cette hypothèse. Un matériel d'usine qui doit être enlevé représente une faible valeur, les droits de mutation qui seront perçus seront dès lors peu élevés.

Cette dernière solution et les arrêts de Cassation qui sont intervenus dans les circonstances particulières que nous avons déterminées, ne peuvent avoir aucune influence sur la jurisprudence antérieure et les arguments qui nous ont fait reconnaître le caractère mobilier des ventes séparées d'immeubles par destination.

CONCLUSION

L'étude ancienne de M. Chauveau, et celle plus récente de M. Fréjaville sur les meubles par anticipation n'ont pas été sans influence sur la jurisprudence et sans contribuer à lui faire envisager certains problèmes sous un aspect nouveau.

Mais en certains domaines cette influence ne s'est pas fait sentir. C'est pourquoi nous avons tenté cette étude.

Nous avons porté notre attention sur le contrat de vente.

Les ventes, dans lesquelles on envisage la transformation d'un immeuble en meuble, soulèvent des problèmes nombreux et graves, tels que la sauvegarde des droits des tiers. Ces problèmes, les auteurs dont nous avons parlé, les avaient étudiés.

Nous avons voulu seulement envisager l'effet que la mobilisation anticipée pouvait avoir sur la compétence des officiers ministériels dans les ventes aux enchères publiques.

De nombreux conflits ont opposé les notaires aux autres officiers publics vendeurs de meubles.

Les solutions intervenues doivent être examinées à la lumière de certains principes que nous nous sommes efforcés de dégager.

Nous avons rappelé comment le législateur dans le Code de Procédure civile puis par la loi du 5 juin 1851, était intervenu pour partager entre les officiers vendeurs de meubles la compétence de certaines ventes de meubles par anticipation, telles que les ventes sur saisie-brandon et les ventes de fruits et récoltes pendants par racine.

Là où le législateur n'est pas intervenu, nous avons examiné la jurisprudence, nous avons insisté sur le caractère mobilier des ventes de meubles par anticipation et montré que ce caractère devait s'entendre aussi au point de vue de la compétence des officiers publics.

Enfin, nous avons porté notre attention sur le cas particulier de la vente séparée d'immeuble par destination, le contrat présentant alors un double caractère. C'est le retour d'un bien à sa qualité naturelle qui est envisagé, d'autre part la cessation de l'immobilisation résulte non de l'exécution du contrat, mais de la vente elle-même.

Nous espérons avoir apporté un peu de clarté sur des difficultés qui ont donné naissance à de nombreux conflits et qui peuvent créer dans les conventions une instabilité qui risque de léser les parties contractantes, et qu'il est de l'intérêt des officiers ministériels eux-mêmes d'éviter.

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Paris :
G. ROUSSY.

Vu : *Le Doyen :*
E. ALLIX.
Vu : *Le Président de thèse :*
A. SOLUS.

BIBLIOGRAPHIE

I. — TRAITÉS ET OUVRAGES GÉNÉRAUX

AUBRY et RAU. — Cours de Droit civil français, revu par M. BARTIN, 5^{me} édition, T. II.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU. — Traité théorique et pratique de Droit civil, 3^{me} édition, 1906 : Des Biens.

CARRÉ et CHAUVEAU. — Lois de procédure civile et commerciale, Tomes VII et IX.

CHAMPIONNIÈRE et RIGAUD. — Traité des droits d'enregistrement, Tome VI.

COLIN et CAPITANT, avec le concours de M. JULLIOT DE LA MORANDIÈRE. — Cours élémentaire de Droit civil français, 7^{me} édition.

DEMOLOMBE. — Traité de Droit civil, Cours du Code Napoléon, Tome IX.

GARSONNET et CÉZAR-BRU. — Traité théorique et pratique de procédure civile et commerciale, 3^{me} édition.

GLASSON, TISSIER, MOREL. — Traité de procédure. — Lois d'organisation judiciaire, 3^{me} édition, Tome IV.

GUILLOUARD. — Le contrat de louage.

MANUEL pratique des Commissaires-Priseurs et autres officiers vendeurs de meubles. — Constant, Marcel Héraud et J. Gaultier. — Rousseau, éditeur.

PLANIOL et RIPERT. — Traité pratique de Droit civil français, Tome III, Les Biens, par M. PICARD.

RÉPERTOIRE des questions juridiques intéressant les commissaires-priseurs et autres officiers publics vendeurs de meubles, par Marcel HERAUD. — Rousseau, éditeur.

II. — REVUES ET PÉRIODIQUES

Journal des Notaires et des Avocats.

Journal des Commissaires-Priseurs, recueil mensuel, Arthur Rousseau, éditeur.

Revue critique de Législation et de Jurisprudence.

Revue Trimestrielle de Droit Civil.

III. — THÈSES

FREJAVILLE. — Des meubles par anticipation. — Paris (1927).

LARCHER. — Des constructions sur le terrain d'autrui.

M. WALTER. — Les ventes publiques mobilières (1908).

IV. — PRINCIPAUX ARTICLES OU NOTES DE JURISPRUDENCE

M. DAVID. — Revue critique de Législation et de Jurisprudence, 1935 : Les ventes séparées d'immeubles par destination.

- M. FRÉJAVILLE. — Notes au Dalloz Périodique. — D. P. 33-1-193 et D. P. 1935-2-65.
- M. GAULTIER. — Journal des Commissaires-Priseurs, 1924, p. 48 : Les ventes d'herbes.
- M. SOLUS. — Journal des Notaires, 1929 : Les conséquences fiscales de la notion d'immeubles par destination.
- M. SOLUS. — Revue trimestrielle de Droit civil, Notes de Jurisprudence, années : 1924 (p. 714), 1928 (p. 170).
-

TABLE DES MATIÈRES

La distinction des biens. — Les catégories intermédiaires de biens dans l'Ancien Droit. — Les biens qui présentent un caractère mixte : les meubles par anticipation. — La compétence des officiers publics dans les ventes de meubles par anticipation.

Plan de l'ouvrage 7

INTRODUCTION

L'idée de mobilisation anticipée dans les différents contrats

§ I. — La notion de mobilisation par anticipation dans le contrat de vente	14
§ II. — Difficultés d'application de la notion de mobilisation par anticipation dans certains contrats	15
1) les cessions du droit d'extraction des usines et carrières	15
2) les adjudications d'herbes	19

PREMIÈRE PARTIE

La compétence des officiers publics dans les ventes de meubles par anticipation prévues par la loi

CHAPITRE I. — <i>La vente sur saisie-brandon</i>	27
— Le monopole des Commissaires-Priseurs au chef-lieu de leurs résidence	28
— Quels objets peuvent être saisis-brandonnés	29

CHAPITRE II. — <i>La loi du 5 juin 1851 sur les ventes de fruits et récoltes</i>	33
I. — Historique de la loi	33
II. — Application de la loi	39
a) A quelles ventes ?	40
Ventes au comptant, ventes à terme, ventes volontaires, ventes judiciaires.	
b) Quels peuvent être les objets de ces ventes ?	46
c) Les officiers ministériels compétents	49
d) Le tarif spécial auquel ces ventes sont soumises...	50

DEUXIÈME PARTIE

Effet de la mobilisation anticipée sur la compétence des officiers publics vendeurs de meubles

CHAPITRE I. — <i>La jurisprudence</i>	58
1) L'influence de la loi du 5 juin 1851	58
2) Les arrêts de cassation de 1886 et de 1891.....	60
3) La jurisprudence fiscale et les ventes de meubles par anticipation	67
4) La solution de M. Fréjaville	71
5) Notre conclusion	75
CHAPITRE II. — <i>Etude de quelques ventes de meubles par anticipation</i>	81
1) Les ventes de bois à abattre : coupes de bois ; arbres isolés	81
2) Les ventes de constructions élevées sur le terrain d'autrui	86
3) Les cessions de droit d'extraction	88
4) Les ventes de navires à la démolition	90

TROISIÈME PARTIE

**Les ventes d'immeubles par destination
en vue de leur mobilisation**

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. — <i>Les deux catégories d'immeubles par destination</i>	97
CHAPITRE I. — <i>Cessation de l'immobilisation avant la vente</i>	101
CHAPITRE II. — <i>La cessation de l'immobilisation par la vente séparée de l'immeuble par destination</i>	105
Le double caractère de cette vente :	
1) elle fait perdre à l'immeuble par destination son caractère immobilier	105
2) elle constitue une vente de meubles par anticipation dont le caractère mobilier est incontestable	107
CONCLUSION	113
BIBLIOGRAPHIE	115
TABLE DES MATIÈRES	119
